



# INFORME

## PLAN MALASAÑA

Uno de los procesos más conflictivos que genera el crecimiento y desarrollo de la ciudad moderna, es, sin lugar a dudas, el de Renovación Urbana. Ello es debido a una serie de factores muy complejos que inciden de forma muy viva sobre la vida de la comunidad, y que manifiestan con enorme claridad las contradicciones internas de la estructura social, que tiene su base en un modo de producción muy determinado: el capitalismo.

Si las operaciones de Renovación Urbana no son nuevas, precisamente, y sus iniciadores ampararon su gestión en ideologías más o menos justificadoras, es cierto que nunca como ahora estas operaciones levantaron polémicas tan enconadas. Se dan en ciertos países, España entre ellos, circunstancias políticas - administrativas, que al favorecer claramente la tensión subyacente en toda operación de apropiación del espacio por una clase de perjuicio de otra, «politizan», sin lugar a dudas, un problema, en definitiva, político-social.

El plan del Sector de Malasaña, recientemente propuesto por el Ayuntamiento de Madrid, invocando razones de diversa índole, algunas muy plausibles, han sufrido quizás la más dura contestación que se recuerde últimamente en esta ciudad, proveniente de distintos sectores, que, por una vez, han estado de acuerdo en el ataque. Es evidente que el momento histórico que atraviesa el país tiene mucho que ver en toda esta polémica, que trascendida puede servir como otro «test» a la situación política.

Pero aparte de la circunstancia concreta, la lucha dialéctica establecida en torno a los procesos de renovación urbana, al utilizar un marco no totalmente apto para sus fines, desvirtúa con frecuencia los planteamientos en favor de una confusión que de este modo tiende a perpetuarse.

El «caso Malasaña» no está exento de manipulaciones ideológicas, como tampoco es extraña a la situación general de un urbanismo legalista y obsoleto que sólo se justifica en sí mismo.

Todas las situaciones conflictivas serán bienvenidas si ayudan a provocar un cambio y un reajuste en el equilibrio de las fuerzas sociales actualmente inexistente.

Se dan en el Informe que sigue sobre Malasaña, algunos de los datos más significativos para entender, aunque sólo aproximadamente, un conflicto urbano concreto de Renovación Urbana. Desde la permanencia histórica de siglos de una morfología característica, el largo proceso de intentos de renovación amparados en ideologías con frecuencia opuestas, hasta la actual propuesta de la Gerencia y la réplica del COAM, para terminar con un ejemplo característico de posición intelectual previa al análisis, que, por extendida, trasciende el caso concreto.

Denunciar el conflicto es un tratamiento adecuado, no poner remedio a su origen o suponerlo inexistente y sólo manipulado, acabará siendo suicida, como excesivamente arriesgado parece el que tan frecuentemente los intereses en conflicto no sean los manifestados.

M. A. B.





# Antecedentes

## 1

*El Plano de Madrid dibujado por Texeira, estampado en 1656, nos muestra hasta la saciedad cómo el principio de la permanencia de la traza urbana es uno de los invariantes más notables de nuestra memoria ciudadana.*

*Salvo pequeñas transformaciones, tan pequeñas que cuesta localizarlas, y algún cambio de uso, la subdivisión parcelaria se mantiene notablemente parecida y la volumetría del espacio urbano es prácticamente la misma que la de hoy, que sólo ha elevado la línea de cornisa, y la ocupación media de los solares.*

*Toda alteración de esta huella histórica, documento común e inalienable, más que la referida a supuestas constantes ambientales, cambiantes con las generaciones, debe ser suprimida de cualquier propuesta de actuación, so pena de desacreditarse automáticamente.*

## 2



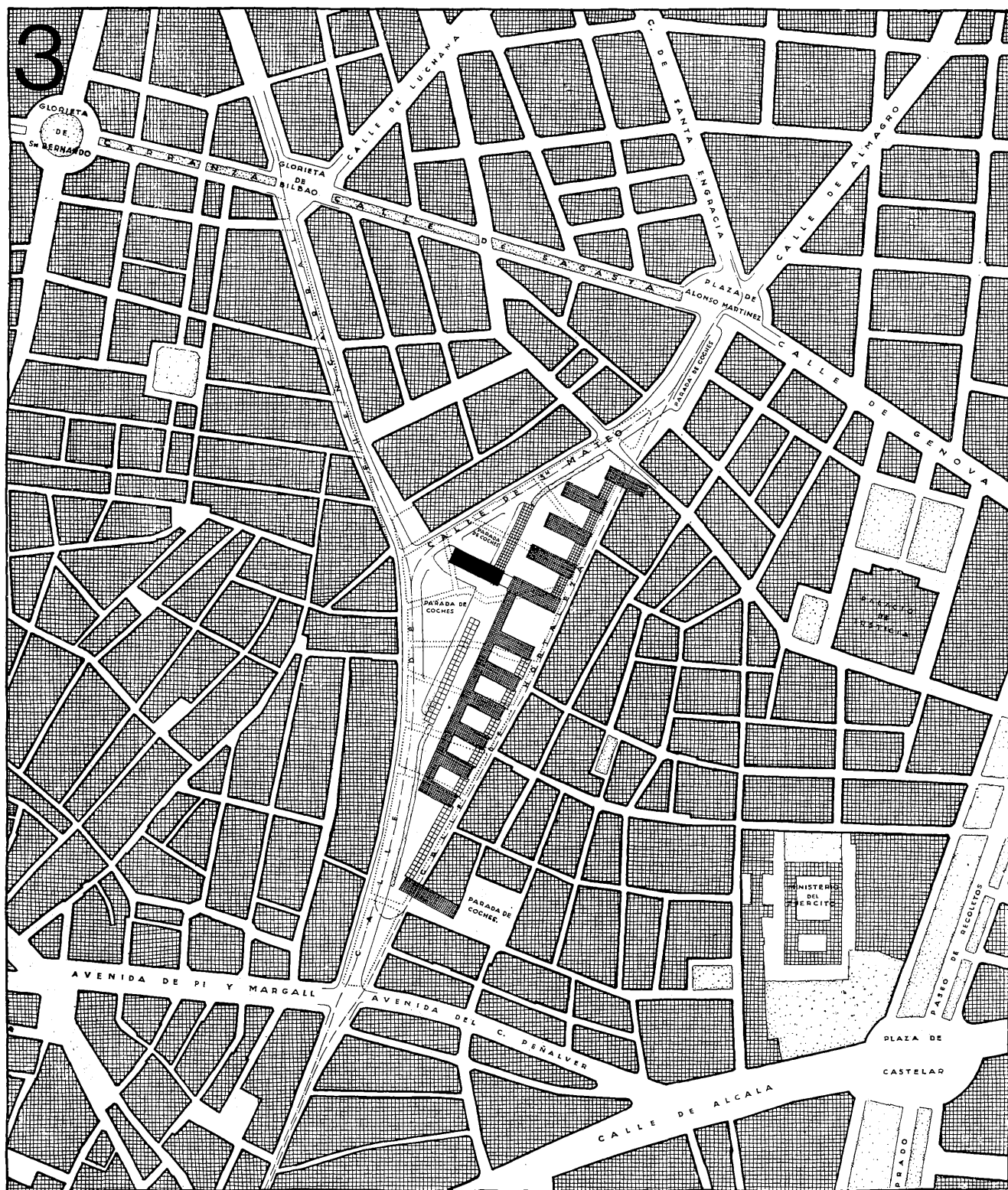
*El estado actual de la zona afectada por el Plan Malasaña, se nos muestra en la fotografía aérea como ejemplo típico de tejido urbano propicio a las operaciones de renovación. Se dan las condiciones de hacinamiento, insalubridad, envejecimiento poblacional, dificultades circulatorias, deterioro de la edificación y el paralelo "deterioro social", la cada vez más céntrica y valiosa situación en el plano, necesarias para que la codicia privada de todos los matices presione sobre ella y la defensa de los intereses de sus habitantes se convierta en espléndida plataforma política.*

*Probablemente unos y otros ignoran, como la foto aérea, lo que hay verdaderamente bajo una apariencia frecuente. Los motivos de la ignorancia pueden no ser confesables, como no suelen ser tendentes a la mejora real de las condiciones de vida de los habitantes, los procedimientos con los que se les pretende defender.*



2





# MADRID

## REFORMA INTERIOR ZONA NORTE

3

Reforma interior en dirección Norte-Sur.

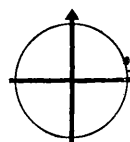
Entre las propuestas de remodelación del interior de Madrid, deben destacarse las que sistemáticamente se enunciaran alrededor de 1930 coincidentes con el Concurso Internacional promovido por el Ayuntamiento para ordenar la Extensión de la Capital.

El vencedor de aquel concurso, el proyecto Zuazo-Jansen, preveía una reforma interior (Reforma Segunda) que afectaba a una zona coincidente en buena parte con la que ahora se pretende remodelar con el Plan Malasaña. Se

dirigía desde el encuentro de la Plaza de España y Gran Vía, por Reyes, hacia la Universidad, con el ensanche de la calle Ancha uniéndose a la Glorieta de San Bernardo. Intentaba resolver problemas de tráfico externo, utilizando una cirugía racionalista mediante la cual, "Desaparecerían total o parcialmente seis manzanas en la primera fase de la reforma y diez en la segunda, con un total de 145 fincas a expropiar y derribar".

Otra de las propuestas de Zuazo, aquí reflejada, afectaba también al sector Malasaña y pretendía aligerar los problemas viarios en la dirección Norte-Sur, para lo cual actuaba drásticamente sobre la zona Hortaleza-Fuencarral-San Mateo.

100 50 0 100 200

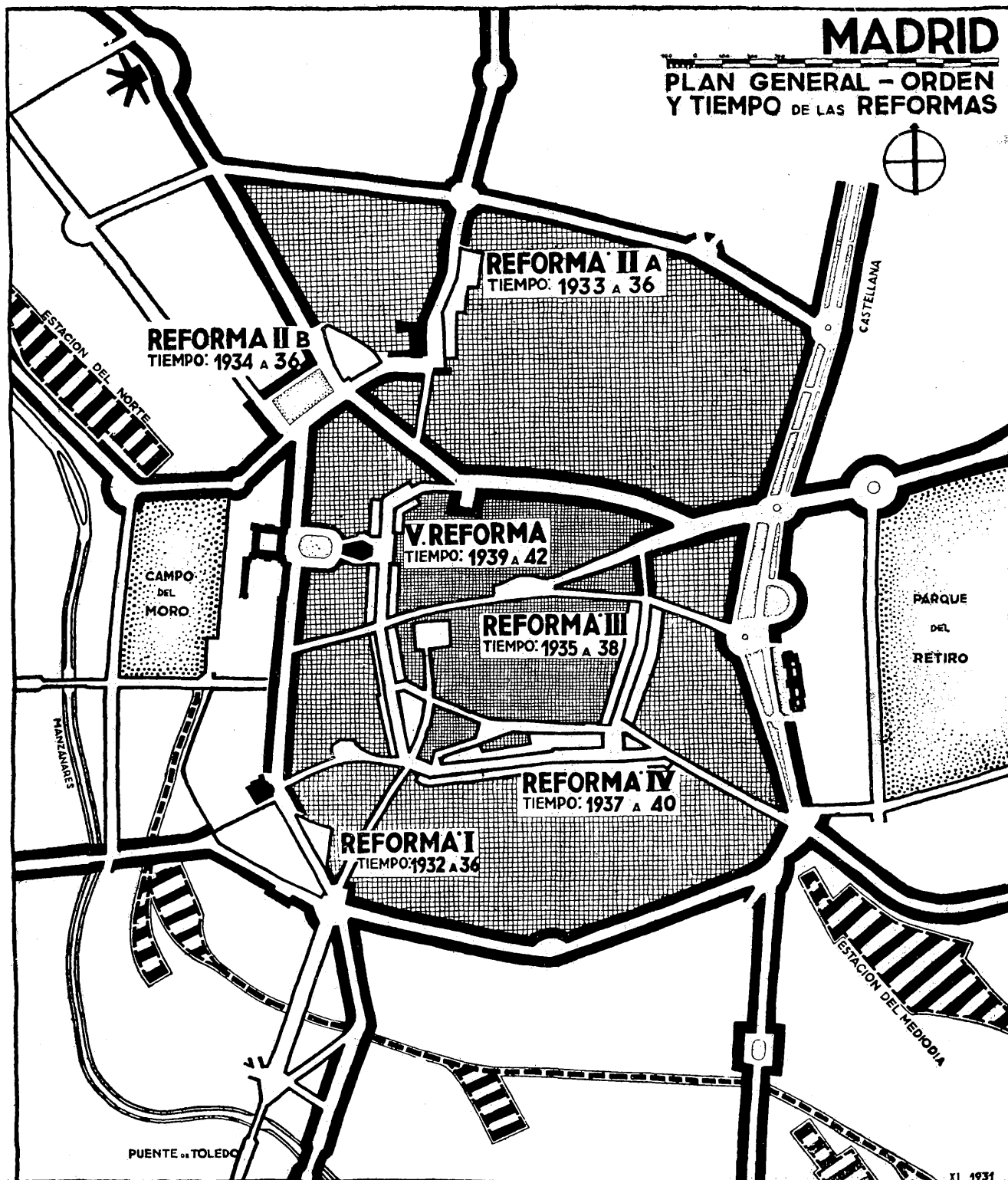




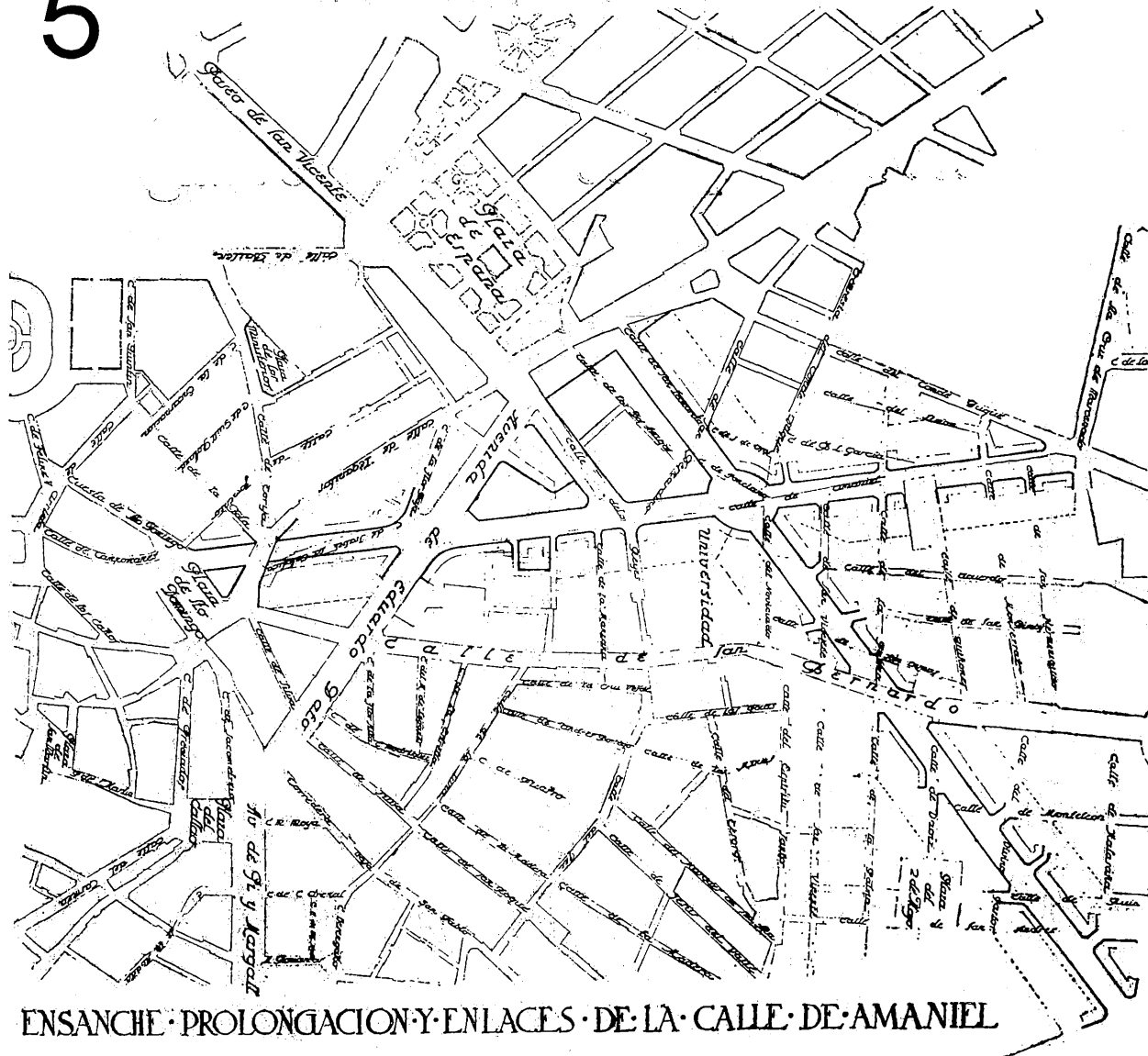
La propuesta de Zuazo respecto a las Reformas a llevar a cabo se concretaban en cinco proyectos con un presupuesto total de gastos de 324.955.529,58 pesetas (los ingresos sólo cubrirían 181.110.440 pesetas). La secuencia en tiempo de las reformas están indicadas en el plano y puede apreciarse cómo habrían afectado a la ciudad continuadamente durante un periodo de diez años (1932-1942). La grandilocuente reforma de Zuazo no llegó a realizarse, aunque muchas de sus sugerencias, no las más provechosas precisamente, siguieran adelante.

Muguruza proponía una reforma interior de la ciudad adaptada al plan aprobado basada en la "Vía de Amaniel", la unión entre Amaniel-Gran Vía-Santo Domingo y una Gran Vía Diagonal (Plaza de España-Glorieta de Bilbao). El actual sector de Malasaña se veía igualmente incluido en esta reforma, aunque periféricamente, si bien la idea de Gran Vía Diagonal, modificada haría fortuna posteriormente.

La Técnica Municipal hizo suyas las propuestas de Muguruza en especial la unión San Bernardo y la Plaza de España y el importante ensanche de Amaniel. Reformas solo realizadas sobre planos.

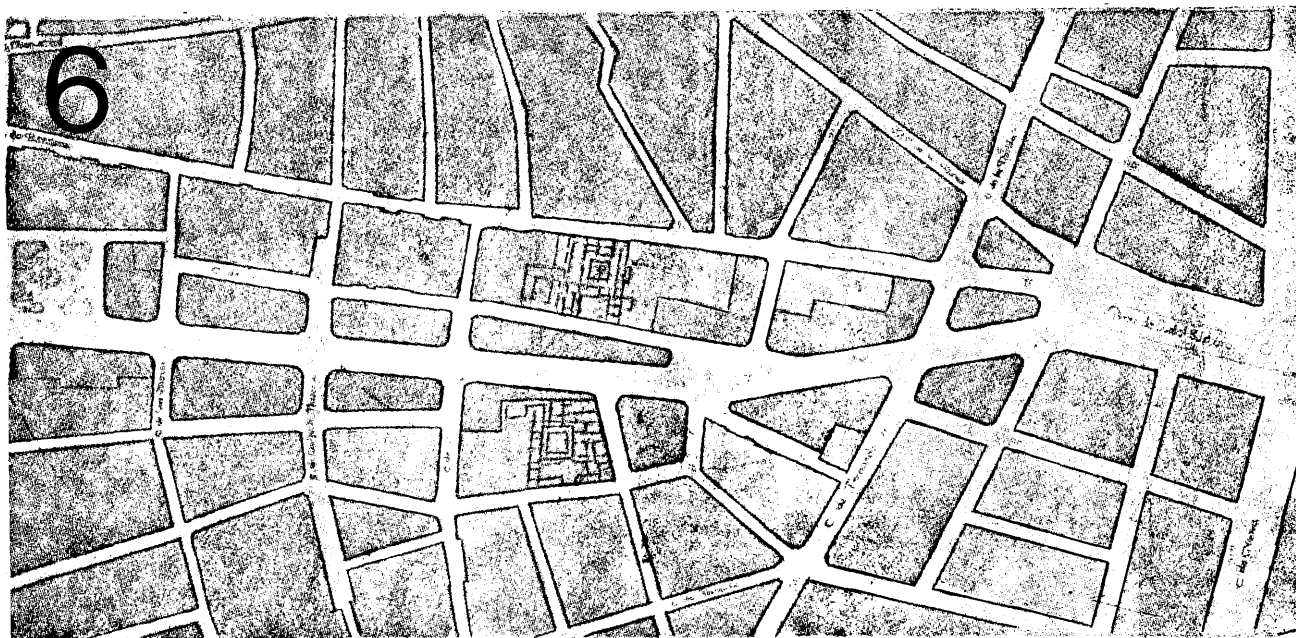


5



ENSANCHE · PROLONGACION · Y · ENLACES · DE · LA · CALLE · DE · AMANIEL

6



Casas a expropiar..... 109  
Calles suprimidas..... 3  
Id. secundarias reformadas..... 14

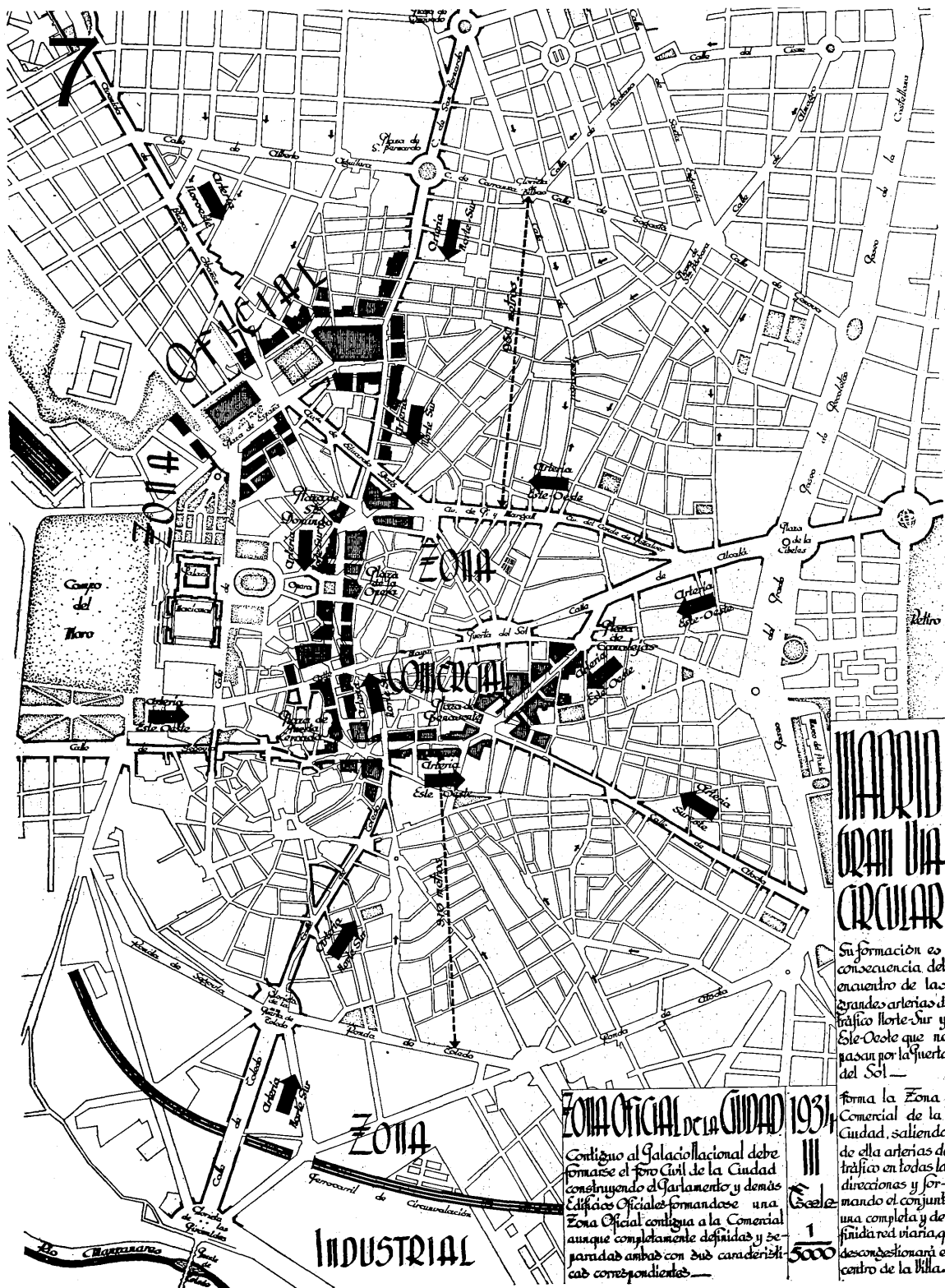
Longitud de la nueva calle ... 665 mts  
Ancho..... 20  
Superficie de solares resultantes. 89.309 m<sup>2</sup>

↑ Aumento de superficie de vía pública en la zona reformada: 1127072 m<sup>2</sup>

Monasterio presentó en 1930 un proyecto de Reforma interior con el que pretendía la solución del tráfico Norte-Sur, en base a la apertura de una nueva vía que uniría la antigua plaza de Bilbao (hoy de Vázquez de Mella) con la de Santa Bárbara. Si sólo afectaba al actual sector de Malasaña, deja ver claramente hasta qué punto la mentalidad haussmaniana estaba presente en los arquitectos del momento. Las razones higiénicas esgrimidas, habría supuesto la expropiación de 160 fincas, y la desaparición de tres calles (San Bartolomé, San Gregorio y Pelayo) y la mejora y modificación de otras catorce.

Sainz de los Terreros y Díaz Tolosana, presentaron en 1933 un proyecto de Gran Vía Circular que vendría, según sus autores, a descongestionar el tráfico del Centro de la Ciudad unificando las comunicaciones que se consideraban entonces vitales. El plan tenía todas las garantías para seguir adelante: grandilocuencia, "modernidad" y cierto clasicismo adecuadamente dosificadas, suficiente volumen de obra, revalorización del suelo, y sobre todo, representatividad.

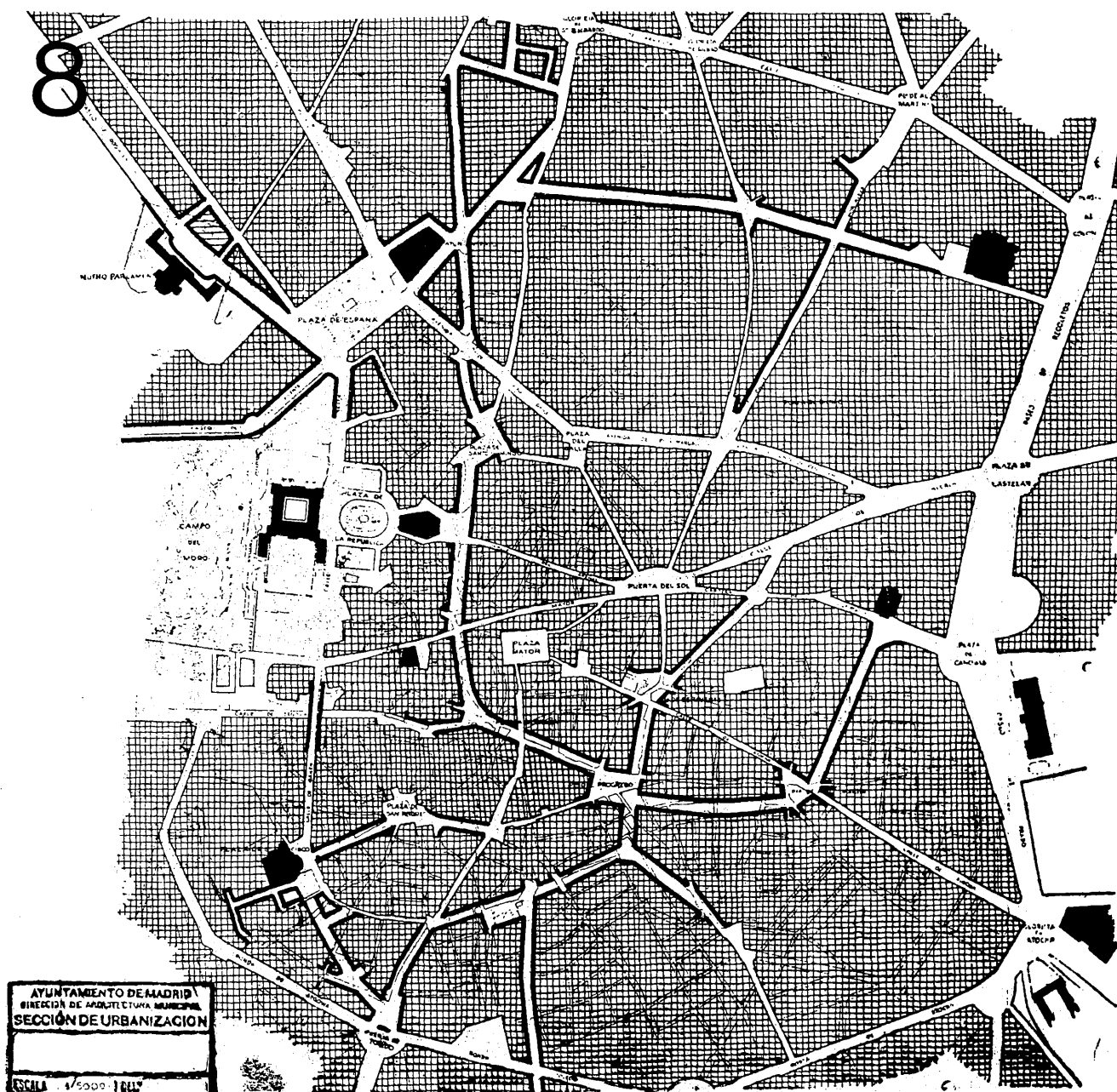
El plan quedó en una imagen no realizada que anticipaba en gran medida lo que fue luego la arquitectura madrileña de 1940 con todas sus ambigüedades conceptuales.





La Oficina Técnica Municipal recogió de todas las propuestas para la Renovación urbana, las que consideró más valiosas, y fueron éstas la solución a las comunicaciones Norte-Sur en dos trazos, San Bernardo-Plaza de España y Plaza de España-Puerta de Toledo, las Comunicaciones Este-Oeste (continuación de los Bulevares y las Rondas, y la unión Noviciado-San Bernardo-Plaza de España) y la Vía Circunferencial que venía a recoger las ideas de Sainz de los Terreros.

Entre las razones expuestas por el Ayuntamiento para justificar el orden previsto para su puesta en práctica sólo se alude a cuestiones de tráfico y económicas y nunca a cuestiones sociales ni de tipo histórico.

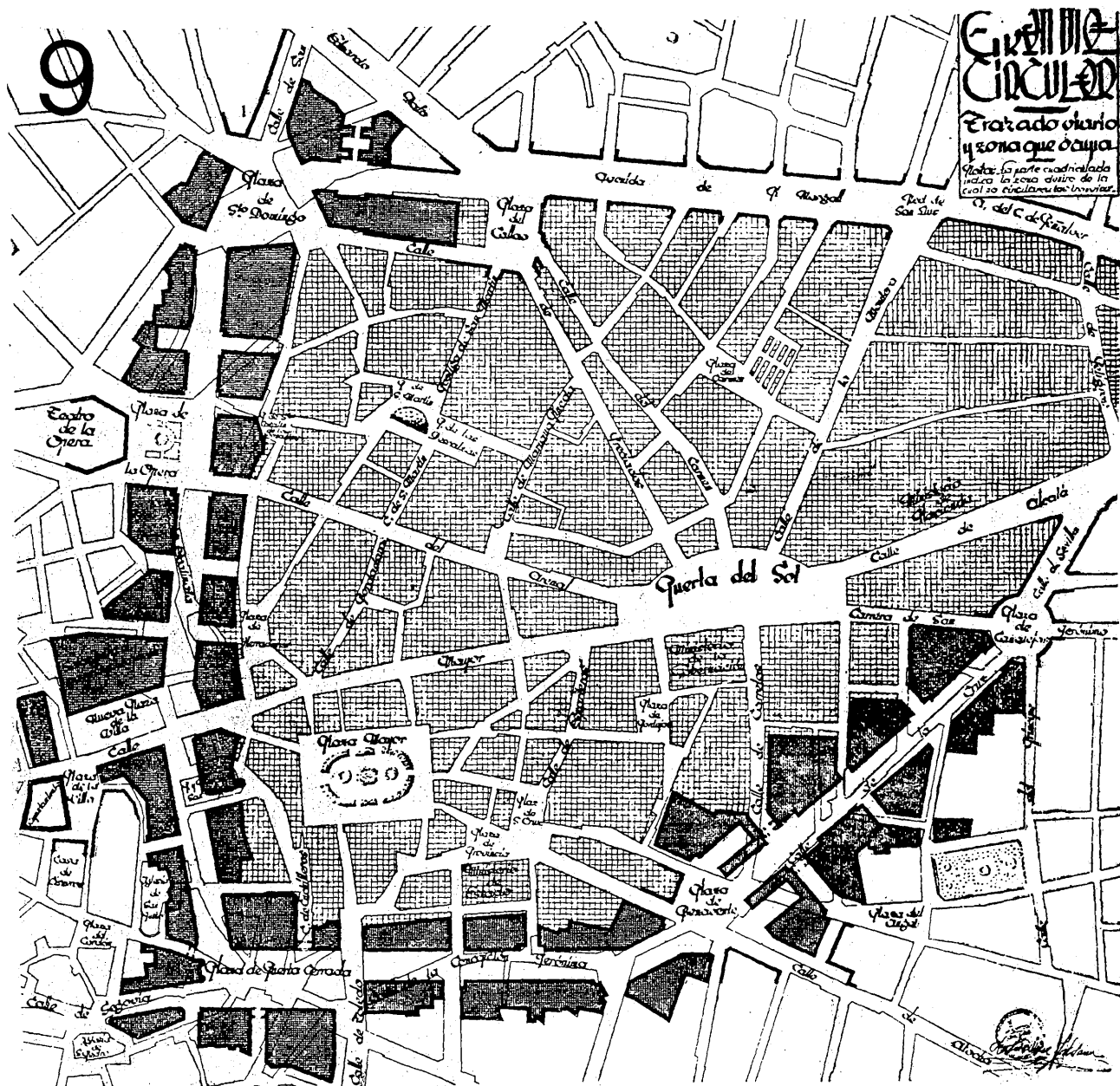


La idea de la Gran Vía Diagonal, recogía de la de Murguza el nombre y la intención, y aplicaba todos los defectos de la cirugía por que sí, a un tejido urbano que no tenía más síntomas de enfermedad que los de suculento futuro. Bajo el pretexto de la higiene y del tráfico, apoyándose en la mitología de las triunfales nuevas avenidas, atraía al capital privado incuestionablemente. Irrealizable por muchos conceptos, ha pesado como una amenaza insuperable sobre el Sector de Malasaña, hasta que la nueva propuesta Municipal, la ha suprimido felizmente. A cambio de nuevos conflictos.

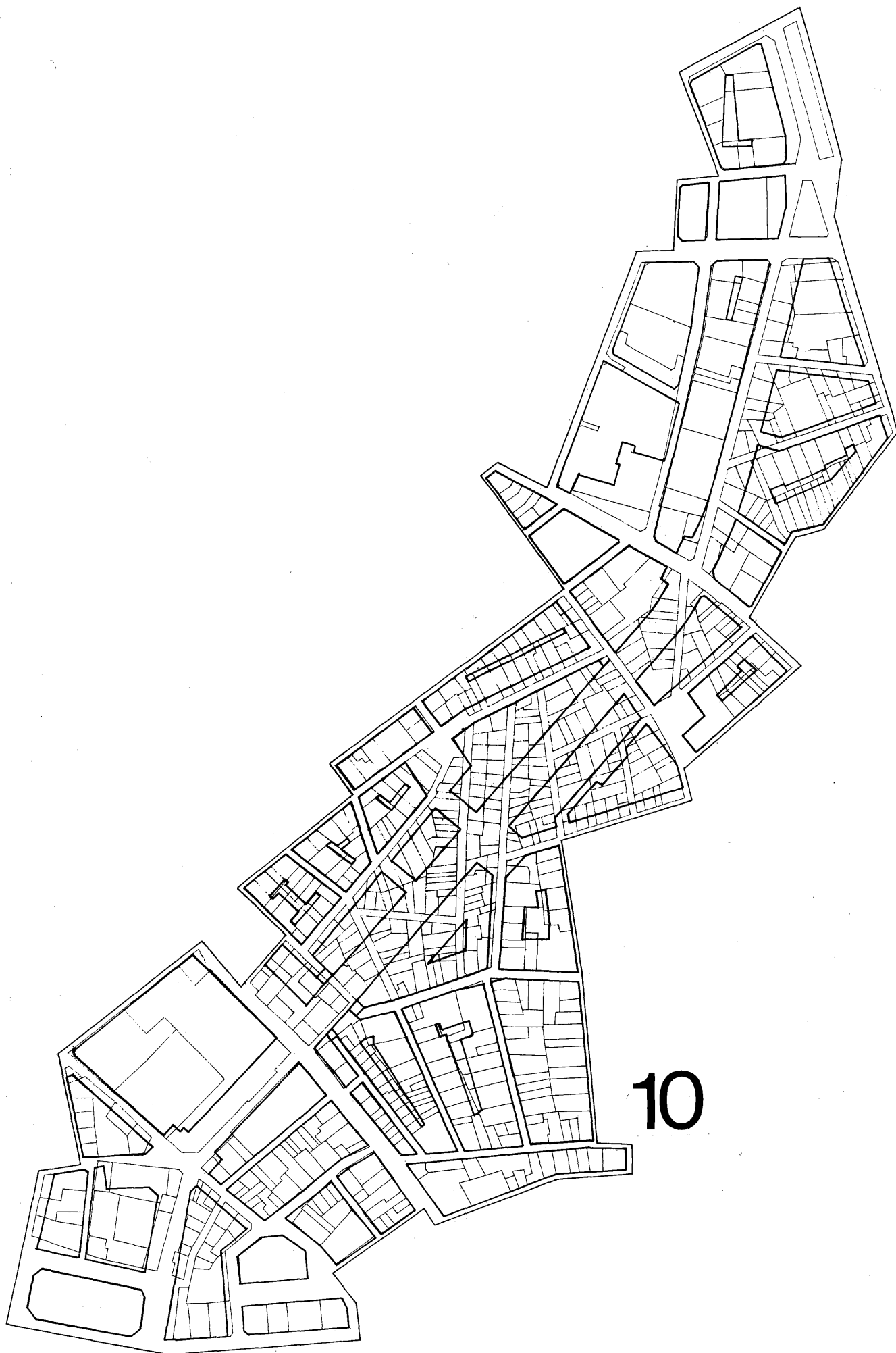
Fue un Plan característico de la posguerra, del triunfalismo y del poder económico de los clanes financieros.

- El realismo de la propuesta era evidente para los autores puesto que... "El Ayuntamiento puede transformar riqueza lo que no puede hacer es destruirla en nombre de unos supuestos problemas de tráfico e higiene. Toda reforma que no es económica no puede llevarse a cabo. Las vías que se crean deben ser comerciales, para que pueda construirse en ellas una nueva edificación que reemplace a la destruida".

*"Los técnicos podrán trazar sobre el papel múltiples soluciones, todas buenas desde el punto de vista urbanístico; pero sólo será realizable aquella a la que acuda el capital privado para ejecutarla".*







# Plan especial de reforma interior del sector de Malasaña

## CALIFICACION DEL PLAN

Se ha pretendido, con la redacción del presente Plan sobre el sector afectado por el trazado de la antigua Gran Vía Diagonal, llevar a cabo una Ordenación de reforma interior con una finalidad ambiciosa y con un sistema de actuación ajustada a las necesidades de los tiempos, aun cuando su contenido es evidentemente típico del Plan Parcial, su finalidad y sus características se adjuntan de forma clara al criterio que sobre Planes Especiales de Saneamiento y reformas interiores que señalan los artículos 13, 14 y, especialmente, el 18 de la Ley del Suelo.

## ANTECEDENTES

La existencia del Plan de la Gran Vía Diagonal y la inmovilización jurídica y urbanística de las superficies afectadas por él, ha llevado a los técnicos firmantes a reestudiar la finalidad original del Plan citado y las necesidades actuales a fin de llegar a un criterio de conjunto que permita una ordenación lógica y adecuada a las necesidades actuales.

En este sentido, cabe señalar:

a) El trazado de la Gran Vía Diagonal se montó sobre una doble necesidad:

- La apertura de una Gran Vía de Tráfico interzonas.
- El saneamiento del sector.

El criterio fundamental fue, en todo caso, la solución de un problema de tráfico que, al principio de la década de los años 50, parecía tener un carácter primordial.

Sin embargo, el Plan carecía de:

- Previsión sobre espacios verdes.
- Previsión y equipamiento.
- De un estudio sobre aparcamientos.
- De una zonificación adecuada.
- De un sistema de actuación viable.
- De cualquier tipo de criterio sobre Ordenación de volúmenes y previsión de densidades de población y viviendas.
- De calificaciones y discriminaciones de usos.

b) Posteriormente, en 1958, la Unión Financiera de Urbanización, S. A., propone al Ayuntamiento un proyecto, basado esencialmente en una concentración de volumen y de densidad tal, que permitiera la cesión gratuita de los terrenos necesarios para la Gran Vía en proyecto, facilitando así su ejecución.

El proyecto citado, que montaba una gigantesca operación especulativa no llegó a prosperar, y desde su presentación han transcurrido diecisiete años, en los cuales se ha mantenido vigente el sistema de expropiación sobre la totalidad del sector, lo que implica:

- De una parte, la elección de un sistema de actuación inadecuado, injustificado en los momentos actuales.
- De otra parte, una serie de problemas jurídicos dimanados de la dicción del artículo 56 de la Ley del Suelo.



## PROBLEMATICA GENERAL DEL SECTOR

El perímetro de Ordenación del sector, sobre el que se han desarrollado los estudios conducentes a la redacción del presente Plan Especial, se encuentra perfectamente definido por las calles siguientes (descritas mirando al plano en el sentido contrario al de las agujas de un reloj):

— Sagasta, Hermanos Alvarez Quintero, Serrano Anguita, Travesía de la Florida, Mejía Lequerica, Barceló, Fuencarral, Corredera Alta de San Pablo, San Vicente Ferrer, Santa Lucía, Espíritu Santo, Pozas, Travesía de Pozas, San Bernardo, Noviciado, Plaza España, José Antonio, García Molina, Parada, San Bernardo, Estrella, Silva, Luna, Madera, Escorial, Corredera Baja de San Pablo, Colón, Fuencarral, Santa Brígida, Hortaleza, Plaza de Santa Bárbara, Plaza de Alonso Martínez y Sagasta.

Dicho perímetro de Ordenación coincide exactamente con el que fue excluido en su día del Plan del Casco Antiguo, a los efectos hoy concretados en el presente Plan Especial.

— La zona abarcada por el Plan, presenta unas características bastantes similares al resto de Casco Antiguo de Madrid.

La estructura física es prácticamente la misma, con manzanas cerradas, calles estrechas y ausencia casi total de zonas verdes.

Para su mejor estudio, hemos dividido la zona en tres sectores: 1, 2, y 3. El criterio de división de estos tres sectores ha sido el ya producido en el terreno por las dos calles más importantes que atraviesan transversalmente el perímetro que determina el nuevo Plan de Malasaña: San Bernardo y Fuencarral.

El sector núm. 1, limita al Oeste por la Plaza España y por la Gran Vía, recayendo a ellas una pantalla de edificios construidos hace relativamente pocos años y que todos conocemos, por lo que es obvio e inútil hacer mención a ellos.

Se encuentra dentro de este sector la antigua Universidad de San Bernardo, prevista su transformación en zona verde.

Sin embargo, el Plan de Malasaña prevé la conservación de parte de ella, como testimonio y respeto al pasado, por sus valores arquitectónicos y, sobre todo, como mejor definidor del nuevo espacio urbano.

Se incorpora, no obstante, al nuevo Plan, la actuación en la manzana definida por las calles Castro, Dos Amigos, San Bernardino y Reyes, ya que, aunque la Ordenación allí aprobada es muy discutible, lo avanzado de su construcción hacen inviable cualquier nuevo estudio sobre ella.

El sector 2, sector comprendido entre las calles San Bernardo y Fuencarral, es el mayor en extensión de los tres, y el que probablemente muestra más homogeneidad.

Manzanas cerradas edificadas en su totalidad, con altísima densidad de volumen, a pesar de que en pocos sitios se sobrepasan las seis plantas.

Calles estrechas, fuertes desniveles topográficos y pocos edificios de interés, aunque indudablemente la arquitectura del sector presenta una homogeneidad y valores ambientales y dignos de tenerse en cuenta. Entre los edificios de mayor interés destacan los antiguos palacios recayen-

tes en la calle San Bernardo, un precioso palacio con fachadas a las calles del Pez y Madera, el conjunto formado por la plazuela San Ildefonso con su Iglesia y casas adyacentes y el edificio del Antiguo Tribunal de Cuentas del Estado.

También dentro de este sector y consecuentemente a los estudios de densidades, realizados por los servicios técnicos de la zona H del Ayuntamiento de Madrid, se sitúa uno de los dos polos de mayor densidad de habitantes de todo el casco de Madrid, alcanzando, según datos del año 1968, valores que rozan los mil habitantes por Ha.

(Se acompañan planos).

El sector 3, que completa el polígono comprendido entre la calle Fuencarral y la de Sagasta, quizá podríamos decir, que, hablando en términos de comparación, es el más agraciado de todos. Se encuentra en su interior la única zona verde de importancia de todo el polígono (los jardines del arquitecto Ribera), formando magnífico conjunto con el edificio del Museo Municipal.

La calle de San Mateo, en su primer tramo, es probablemente uno de los conjuntos ambientales más conseguido del casco antiguo de Madrid. Recayente a Mejía Lequerica, y en el número 2 de esa calle, se encuentra un magnífico palacio, actualmente sede de un colegio y muy desvirtuado por bajos comerciales totalmente inadecuados, incluso por cartelones de publicidad.

La parte Norte de este sector 3, es claramente de carácter de ensanche, concorde con la época en que fue construido.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Como ya se ha explicado al principio de esta Memoria, en el año 1949, año en que se redacta el Plan de Reforma interior de Madrid, que traza la Gran Vía Diagonal, el objetivo fundamental era la solución del tráfico interzonas, uniendo a través del casco, los barrios de Argüelles y Salamanca.

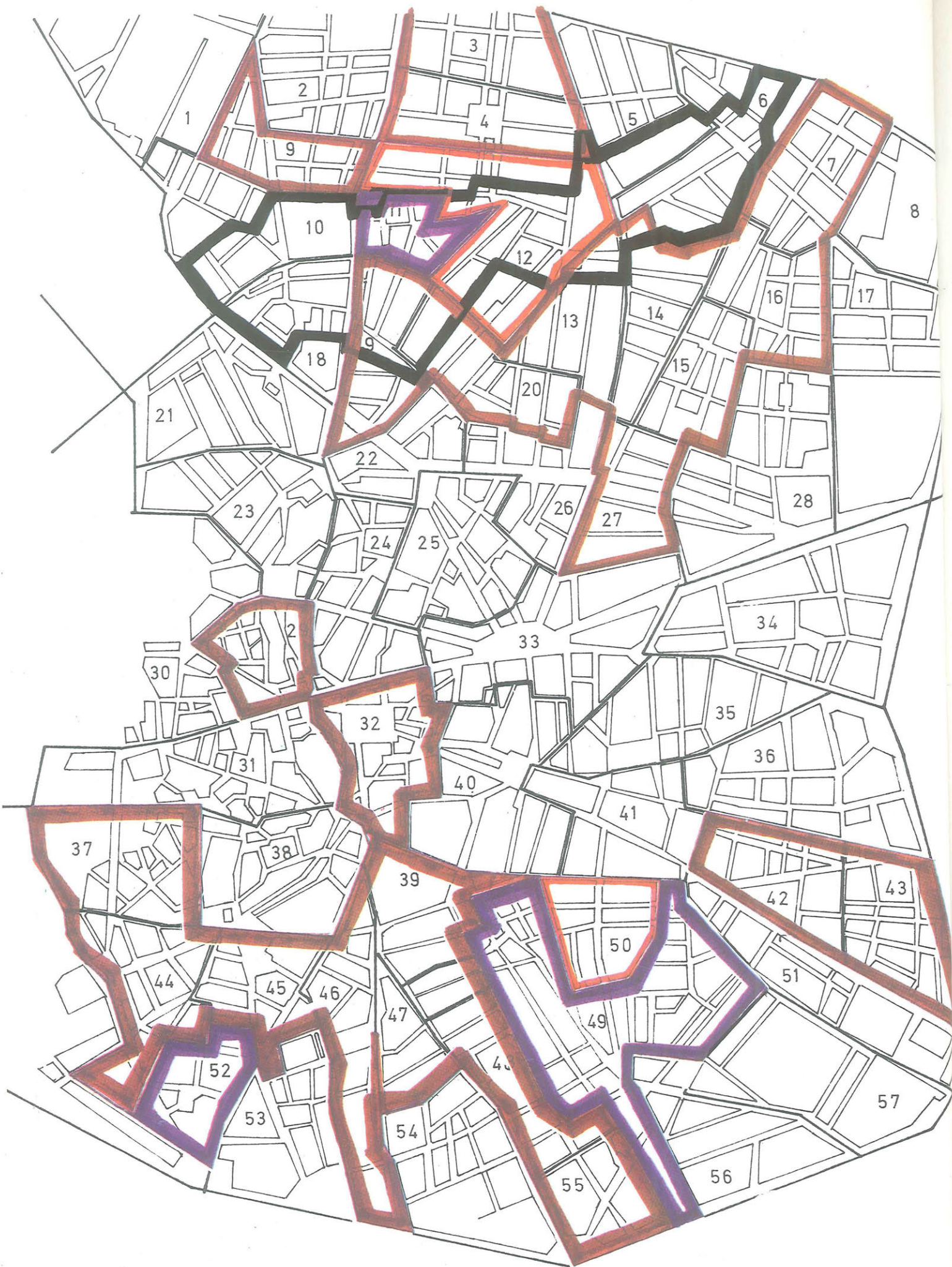
Se pretendía asimismo el saneamiento de la zona.

Era una vasta operación quirúrgica similar a la que a partir del año 1910 dio origen a la actual Gran Vía.

Un cuarto de siglo después, ni un solo metro de la proyectada Gran Vía ha sido materializado. En estos veinticinco años, la aparición de una serie de problemas urbanísticos, previstos ya entonces, pero nunca en la magnitud y gravedad con que se han realmente presentado, como el impacto terrible del parque automovilístico, la densidad de usos, que puede llegar a asfixiar zonas enteras y la polución atmosférica, origen todos de la falta de una adecuada planificación urbanística, hacen reconsiderar radicalmente el trazado de la Gran Vía Diagonal.

## PRINCIPALES RAZONES

En cuanto a tráfico se refiere, la unión, a través del casco de dos zonas, tan congestionadas como son el antiguo ensanche y la plaza España, no haría más que enconar gravemente el problema.





Actualmente, en el mundo, la teoría urbanística predominante, es intentar salvaguardar los cascos antiguos de las ciudades, controlando el tráfico dentro de ellos y articulándolos convenientemente con el resto de la ciudad.

Creemos que sobre esto, merced a las experiencias ya realizadas en otras ciudades del mundo, no cabe ninguna duda.

Es inviable económicamente.

Actualmente el único sistema viable es la expropiación, y aún en el supuesto de que la Gran Vía fuese conveniente urbanísticamente, la escasez de edificabilidad que debería proyectarse —habida cuenta de que la estructura física del casco antiguo no soporta ningún nuevo aumento de densidad— haría la operación absolutamente ruinosa.

Queremos hacer hincapié sobre este punto, la planificación económica es fundamental, al ser el suelo de propiedad privada y ofrecer altos costes monetarios.

Si no se hace así se corre siempre el riesgo de que los planes urbanísticos se queden sólo en bonitos planos coloreados.

Puestos ya en el punto de arranque de la conveniencia de la supresión de la Gran Vía Diagonal, empezamos a trabajar en el Plan a finales del año 1973, recién aprobado el Plan del casco antiguo.

Se sostienen reuniones de trabajo y cambio de impresiones con multitud de organismos y diferentes secciones municipales:

- COPLACO.
- Delegación de Servicios G.M.U.
- Delegación de Circulación G.M.U.
- Zona H del Ayuntamiento.

De estas conversaciones surgen básicamente dos alternativas:

**En primer lugar** la mantenida fundamentalmente por la zona H que preconiza la supresión lisa y llana de la Gran Vía Diagonal, creando en las manzanas de Antiguo afectadas por ella, un patio de manzana de dimensiones aceptables y aplicación de la Ordenanza Municipal correspondiente.

**La segunda solución**, que estudia la posibilidad de actuación sobre algunas manzanas, contemplando fundamentalmente la finalidad del Saneamiento del sector.

## EL PLAN DE ORDENACION

El Plan de Ordenación se ha desarrollado fundamentalmente siguiendo las directrices expresadas en la segunda alternativa.

Las razones que han motivado esta segunda alternativa son:

1.º) La excesiva densificación del Barrio, que provoca el proceso de constante envejecimiento del mismo y no sólo al envejecimiento físico de

los inmuebles nos referimos, sino al envejecimiento social, fenómeno mucho más grave.

Constantemente y debido a la carencia de espacios libres de equipamiento suficiente y viviendas adecuadas a las necesidades modernas, la nuevas familias evitan el habitar en las zonas centrales y buscan las áreas exteriores que les brinden marcos más completos de vida.

2.º) La posibilidad de obtener de una forma rápida un equipamiento de zonas verdes, de que tan necesitado está todo el barrio, con mejora para la totalidad del mismo.

3.º) El hecho indudable de que esta es, sin duda, la única zona del casco antiguo donde existe el precedente de la existencia jurídica de la Gran Vía Diagonal, y la inmovilización jurídica y urbanística de las superficies afectadas por ella, lo que justifica la redacción de un nuevo Plan, que con un criterio de conjunto, ofrezca una nueva esperanza a uno de los sectores más densificados de la ciudad.

## OBJETIVOS FUNDAMENTALES QUE RIGEN LA REDACCION DEL PLAN

- Desdensificación.
- Creación de nuevas zonas verdes.
- Supresión de la Gran Vía Diagonal.
- Saneamiento del sector.
- Control máximo de usos, tanto residencial como comercial y semipúblico.

(Las viviendas proyectadas en las actuaciones por manzana completa son iguales o inferiores en número a las existentes actualmente; por lo tanto, se controla al máximo la población del sector y el parque automovilístico.)

- Conservación de carácter Ambiental e Histórico.
- Elevación de los niveles de las viviendas.
- Máximo control de tráfico y aparcamiento.
- Movilización urbanística del sector, mediante la elección de un sistema de actuación adecuado.

Exponemos a continuación cómo el Plan prevé la concreción práctica de los objetivos arriba expresados.

Básicamente, sobre las 46 manzanas que abarca el perímetro que delimita el Plan, se vinculan dos tipos de actuaciones que pasamos a describir:

### Manzanas tipo «A»

Sobre ellas se fija un patio de manzana de amplias dimensiones, que deberá quedar ajardinado en su interior para el disfrute de los usuarios de las viviendas que allí se ubiquen, se definen las alturas (que en contadas ocasiones superan las cuatro plantas), así como los pasos peatonales y las proporciones de los usos en que deberán combinarse las nuevas viviendas con las oficinas y comercios.

Esto es de la mayor importancia, ya que el actual Plan pretende hacer un barrio eminentemente de carácter residencial, minimizando al máximo de los usos conflictivos de Comercial y Oficinas, que atraigan habitantes ajenos a la población propia del Barrio.

*Las densidades en el Casco Antiguo de Madrid tienen en el sector Malasaña una de sus cotas más altas, junto con la mayor permanencia y envejecimiento. (De la Gerencia Municipal de Urbanismo).*

Como norma general se define que, el reparto, en cuanto a usos se refiere, la edificabilidad total por parcela se expresará de acuerdo con los topes máximos, que, al respecto fijan la Ordenanza núm. 1 de las vigentes Ordenanzas Municipales en Madrid. Especificamos las más importantes:

Comercial: Plantas bajas, con tolerancia en sótanos y semisótanos.

Oficinas: Planta baja y primera y también anejas al domicilio del titular de la vivienda.

Vivienda: En todas las categorías.

En estas manzanas, se prevé la actuación particularizada de la iniciativa privada, según el sistema de Cooperación.

Es previsible, pues, un ritmo muy lento en la actuación sobre estas manzanas.

### **Manzanas tipo «B»**

Se definen, entre las 46 manzanas abarcadas por el Plan, seis manzanas que, por sus características físicas, situación en los polos máximos de densidad, mal estado de conservación y ausencia importante de valores artísticos y ambientales, pueden ser objeto de un tratamiento de conjunto, lo que permitirá una reforma más drástica en la que, delimitando exactamente la Ordenación de volúmenes, se obtienen zonas verdes de uso público, articuladas entre sí, tendiendo a la creación de zonas interiores de carácter semi-público, comunicadas con las anteriores mediante pasos porticados.

En orden a la Ordenación de volúmenes y la ubicación exacta de los mismos, se ha seguido un criterio, que, sin perder de vista la finalidad esencial de mantenimiento del ambiente, llega a la creación de unas manzanas de edificación semicerrada que reúnan las ventajas indudables del régimen de edificación abierta y conservan, al mismo tiempo, una adecuación con el ambiente arquitectónico que predomina en el sector. Se acompaña en el Plan, composición general de volúmenes.

Sobre estas manzanas (las «B») se prevé obligatoriamente el Sistema de Compensación, entrando en vigor la expropiación forzosa, transcurridos cinco años después de la aprobación del Plan, y sin haberse formado la preceptiva Junta de Compensación.

Los estudios económicos realizados demuestran la viabilidad económica de las actuaciones sobre estas seis manzanas e incluso la posibilidad de la actuación directa municipal sobre ellas, sin menoscabo grave del erario municipal.

Como puede observarse, las seis actuaciones «B» se hallan situados en el sector 3, que en la descripción primera se explicó, era el menos dotado en cuanto a zonas verdes, con peores características ambientales y soportaba las mayores densidades.

Para la facilitación de la posibilidad de Juntas de compensación, de gran dificultad en este tipo de actuaciones, se han troceado las manzanas mayores en subsectores, todos con el mismo índice de edificabilidad.

Queremos hacer recalcar, como final, lo que la actuación sobre estas seis manzanas, si llegan a realizarse, significará sobre la dinámica social de todo el sector.

## **CONSERVACION HISTORICA Y ARTISTICA**

Se definen tres categorías o grupo de edificaciones, en relación con los estudios realizados:

1.º Edificios a conservar. Se acompaña lista detallada.

2.º Edificios en donde no se consentirá la demolición total, debiendo mantenerse las fachadas y elementos importantes de los mismos. En todo caso, será el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, el que en cada caso y a través de su servicio para la conservación Histórica y Artística el que dictamine la cuantía y clase de las obras de los mismos. Se acompaña lista detallada.

3.º El resto de la edificación no especificada anteriormente.

En ellos podrá procederse a su demolición y nueva construcción de acuerdo con las prescripciones de la Ordenanza núm. 1 de las vigentes Ordenanzas para el uso del Suelo y la Edificación en Madrid.

### **RELACION DE EDIFICIOS A CONSERVAR**

- Paraninfo Universidad Central.
- Palacio sito en calle Pez, núm. 42 con vuelta a San Bernardo.
- Ministerio de Justicia.
- Tribunal de Cuentas (Fuencarral, núm. 81).
- Iglesia de San Ildefonso.
- Museo Municipal.
- Museo Romántico.
- Palacio sito en Mejía Lequerica, núm. 2.
- Palacio sito en calle San Mateo, núm. 25.
- Casa sita en Travesía Florida, núm. 7.

### **RELACION DE EDIFICIOS QUE DEBERAN CONSERVAR SUS CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES**

- Calle de San Mateo, núm. 23.
- Calle de San Mateo, núm. 21.
- Calle de San Mateo, núm. 19.
- Calle de San Mateo, núm. 17.
- Calle de San Mateo, núm. 15 (contiguo a Museo Romántico).
- Calle de San Mateo, núm. 24.
- Beneficencia, núm. 18.
- Beneficencia, núm. 20.
- San Lorenzo, núm. 11.
- San Lorenzo, núm. 10.
- San Lorenzo, núm. 12.
- Santa Brígida con vuelta a Fuencarral.
- Santa Bárbara, núm. 1.
- Santa Bárbara con vuelta a Corredera y a San Joaquín.
- D. Felipe, núm. 1.
- Calle del Pez con vuelta a Madera.
- Jesús del Valle, núm. 10.
- San Bernardo, núm. 46.
- Calle del Pez, núm. 36.
- Calle del Pez, núm. 27.
- Calle San Bernardo.



# Datos relativos al plan Malasaña

— Superficie total del polígono.	418.215,00 m²
— Superf. manzanas afectadas.	245.318,00 m²
— Número de manzanas comprendidas en el Plan. (Este cálculo está efectuado con la suma de las manzanas de actuación conjunta A+B. Si se cuentan también los edificios del Tribunal de Cuentas, Museo Municipal y los dos antiguos palacios recayentes a Mejía Lequerica, que en realidad constituyen manzanas completas, el número total asciende a 50 ... ..	46
— Manzanas tipo «A» (sistema de cooperación) ... ..	40
— Manzanas tipo «B» (sistema de compensación) ... ..	6
— Porcentaje manzana «A», sobre el total ... ..	86,95
— Porcentaje manzana «B», sobre el total ... ..	13,05
— Población estimada en el sector estudiado por el Plan ...	28.000 hab.
— Número de fincas que integran las manzanas «A» ... ..	530
— Número de fincas que integran las manzanas «B», de actuación conjunta ... ..	113
— Porcentaje de fincas afectadas por la actuación conjunta respecto al total ... ..	9,2
— Porcentaje de población estimada afectada por las manzanas de actuación conjunta «B» ... ..	5.800 hab.
— Porcentaje de fincas afectadas por variación de alineaciones exteriores en las manzanas «A» (siempre dentro del Sistema de cooperación). (Las alineaciones interiores no afectan a los inmuebles, en cuanto a conservación y restauración se refiere, entrando en vigor únicamente cuando la finca, por acuerdo de sus propietarios e inquilinos u otras causas, es demolida, de forma análoga a como ya es preceptivo y se está haciendo en el Plan del casco antiguo vigente desde hace dos años en todo el casco antiguo de Madrid.)	5,2

## Zonas verdes:

— Zonas verdes obtenidas en el interior de las manzanas «A»	9.620,08 m²
— Zonas verdes obtenidas en las manzanas de actuación conjunta «B» ... ..	15.093,17 m²
— Zonas verdes existentes dentro del perímetro abarcado por el Plan ... ..	9.104,29 m²

- Jardines Arquitecto Ribera ... 5.867,61 m<sup>2</sup>
- Plaza de San Ildefonso ... 951,78 m<sup>2</sup>
- Jardines de Sta. Bárbara 2.284,90 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes aprobadas que recoge el Plan, sin obtenerse todavía ... 16.204,78 m<sup>2</sup>
  - Zona verde contigua al Ministerio de Justicia 1.006,24
  - Zona verde Universidad S. Bernardo ... 15.198,54
- Total zonas verdes: 50.022,32 m<sup>2</sup>, que equivale al 11,8 por 100 de la superficie total del polígono.

## PLAN DE ETAPAS

Se prevé en primer lugar la actuación sobre las seis manzanas tipo «B», bien por formación de la Junta de compensación, o por la expropiación Municipal como acción subsidiaria. En el resto de las actuaciones, tendrá lugar el ritmo de la iniciativa privada.

## SISTEMAS DE ACTUACION

### Manzanas tipo «A»

Sistema de cooperación.  
(antiguo Cesión de viales).

### Manzanas tipo «B»

Sistema de compensación.  
Si a los cinco años de la aprobación definitiva del Plan, no se ha formado la preceptiva Junta de compensación, el Ayuntamiento iniciará los oportunos expedientes de expropiación.

### Manzanas tipo «A»

Análogamente a lo ya establecido y aprobado en el Plan de Reforma interior del casco antiguo, de aprobación definitiva de fecha 19-7-73, se establece la innovación sustancial de que las alineaciones interiores fijadas en las manzanas tipo «A», sólo entrarán en vigor cuando la finca haya sido demolida.

Dado el carácter lento y progresivo con que se irá llevando a cabo la edificación y la trascendencia social que el Plan comporta, no debe quedar fuera de ordenación por alineaciones interiores las edificaciones actualmente existentes. El régimen del artículo 48 de la Ley, solamente debe entrar en juego cuando se lleve a cabo la reedificación de la finca, o bien su reestructuración interior, con el mantenimiento de las alineaciones exteriores que anteriormente tenía.

Dentro del sistema previsto en dichas manzanas «A», que es el de cooperación (antigua cesión

de viales), se recoge asimismo, la posibilidad de actuación, mediante el estudio de que sobre «Concesión de licencias de edificación en el sector de reforma interior y obstáculos que se oponen a su concesión» se aprobó, como parte integrante de la documentación del mencionado Plan de Reforma interior del casco antiguo.

### Manzanas tipo «A»

Las manzanas tipo «A» se rigen por el sistema de cooperación.

Los medios económicos financieros a aplicar en ellas, serán los de la iniciativa privada.

## RELACION DE MANZANAS TIPO «B», CALIFICADAS EN EL PLAN COMO DE ACTUACION CONJUNTA

1. Manzana B, limitada por las calles de Tesoro, Marqués de Santa Ana y Casto Plascencia.
2. Manzana H, limitada por las calles de D. Felipe, Espíritu Santo, Corredera Alta y Madera.
3. Manzana E+C+D, limitada por las calles del Pez, Santa Ana, Jesús del Valle y Espíritu Santo.
4. Manzana I, limitada por las calles de D. Felipe, Molino de Viento, Madera y Escorial.
5. Manzana F+G, limitada por las calles de Espíritu Santo, Madera, Escorial y Jesús del Valle.
6. Manzana K, limitada por las calles de la Luna, Andrés Borrego, Pizarro y Pez.

Superficie total de las seis manzanas (incluidos semiejes de calles): 38.795,50 m<sup>2</sup>.

Porcentaje sobre el total del polígono: 9,2.

### Manzanas tipo «B»

En las manzanas tipo «B», se establece, como medio para la actuación conjunta, el sistema de compensación, previsto en la vigente Ley del Suelo.

Deberá preceptivamente formarse la Junta de compensación en los cinco años siguientes a la aprobación del Plan. Las bases de actuación y los Estatutos de la Junta de compensación, serán aprobados por la Administración municipal, de acuerdo con la vigente Ley del Suelo.

Los medios económico y financieros, serán los propios de los miembros de la Junta de compensación.

Si en algunas de las manzanas «B», no se hubiese formado la Junta de compensación, en el mencionado período de cinco años, entrará en vigor por el sistema de actuación de expropiación forzosa, según lo establecido en la vigente Ley del Suelo.

En este caso, los medios económico y financieros serán los propios y específicos de la Administración.

Para ello, se adjunta en el presente Plan, estudio de indemnizaciones a percibir por los propietarios e inquilinos, de acuerdo con los módulos actuales (año 1974) de los índices Municipales de expropiación, que deberían ser revisados en su día.

## ORDENANZAS

### MANZANAS TIPO «A»

Será de aplicación la Ordenanza núm. 1 de las vigentes Ordenanzas para el uso del suelo y la edificación en Madrid.

### MANZANAS TIPO «B»

Será asimismo de aplicación la Ordenanza número 1 de las vigentes Ordenanzas para el uso del suelo y la edificación en Madrid.

Las alineaciones exteriores e interiores, serán las expresadas en el plano general de ordenación. Las alturas serán también las señaladas en el mencionado plano, edificando el ático, donde lo hubiere, de manera que quede dentro de la cubierta trazada con un ángulo máximo de 45°, tomado a partir del borde superior del último forjado.

Asimismo, en cada una de estas actuaciones por manzana completa, los topes máximos de distribución de usos no deberán sobrepasar lo expresado en el siguiente cuadro, ya explicado en la Memoria del presente Plan.

Residencial ... ..	70 %
Oficinas ... ..	20 %
Comercial ... ..	10 %
<hr/>	
TOTAL ... ..	100 %

El uso comercial se autoriza solamente en grupos 5.º y 6.º En todo lo demás no expresado, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza núm. 1 de las vigentes Ordenanzas municipales para el uso del suelo y la edificación en Madrid.

### APARCAMIENTOS

En las actuaciones por manzana completa «B», podrán ubicarse aparcamientos en sótano, de acuerdo con las prescripciones de las vigentes Ordenanzas municipales, ocupando un máximo del 50 por 100 de las zonas verdes de uso privado, debiendo quedar ajardinadas en su parte superior, de acuerdo con la normativa vigente. Se hace la salvedad de que el uso comercial, al ser muy restringido (se permite solamente en grupos 5.º y 6.º), no necesita aparcamiento.

### USO ESCOLAR

Se ha realizado, en colaboración con la Sección de Enseñanza del Ayuntamiento de Madrid, una localización de las escuelas radicadas en el sector. Los resultados son los siguientes:

Con edificios completos, tenemos únicamente las siguientes instalaciones:

1. Antiguo Palacio, sito entre la cuesta de Santa Bárbara y la calle Mejía Lequerica.
  2. Grupo Escolar (recayente a jardines Arquitecto Ribera).
- (No se cuenta el actual edificio de la antigua Universidad de San Bernardo).

Existen, sin embargo, varios pisos destinados al uso escolar que no cumplen en absoluto las condiciones mínimas de higiene y acondicionamiento que exige una instalación escolar actual.

El déficit es importante, de acuerdo con los alumnos previsibles. (2.800 alumnos solamente en edad escolar. Se estima dicha cifra, teniendo en cuenta que la población del barrio se halla muy envejecida en relación con otros de la ciudad y se aplica un coeficiente, 9 por 100, inferior al usual de cálculo en otras zonas).

Habiendo, pues, llegado a esta conclusión, se plantea automáticamente la localización de nuevos solares para la construcción de nuevas escuelas que sustituyan paulatinamente a las actuales que no reúnan las condiciones necesarias. De acuerdo con las nuevas normas de construcción de escuelas, dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia, las nuevas construcciones no deberán sobrepasar las dos plantas y deberán estar dotadas de amplias zonas verdes y deportivas. Aunque últimamente, dicho Ministerio de Educación y Ciencia ha suavizado un poco sus propias normas, en vista de las dificultades en curso de construcción de las escuelas en muchos lugares de la periferia, las necesidades de suelo pueden seguir tabulándose de la siguiente manera:

(Calculando 13,00 m<sup>2</sup> de solar/alumno).

Escuela de 8 unidades (320 alumnos)	4.160 m <sup>2</sup>
Escuela de 16 unidades (640 alumnos)	8.320 m <sup>2</sup>
Escuela de 24 unidades (960 alumnos)	12.480 m <sup>2</sup>

Todo esto se traduce, como es lógico en la necesidad de gran cantidad de suelo y, a ser posible, a bajo costo. Obvio es decir que estas condiciones no se encuentran dentro del casco antiguo.

Es prácticamente imposible ubicar dentro del casco las plazas escolares necesarias para la población escolar del casco.

Según los números anteriormente expuestos, necesitaríamos suelo para ubicar instalaciones escolares, en cuantía total de 36.400,00 m<sup>2</sup> y esto sin contar la preescolar.

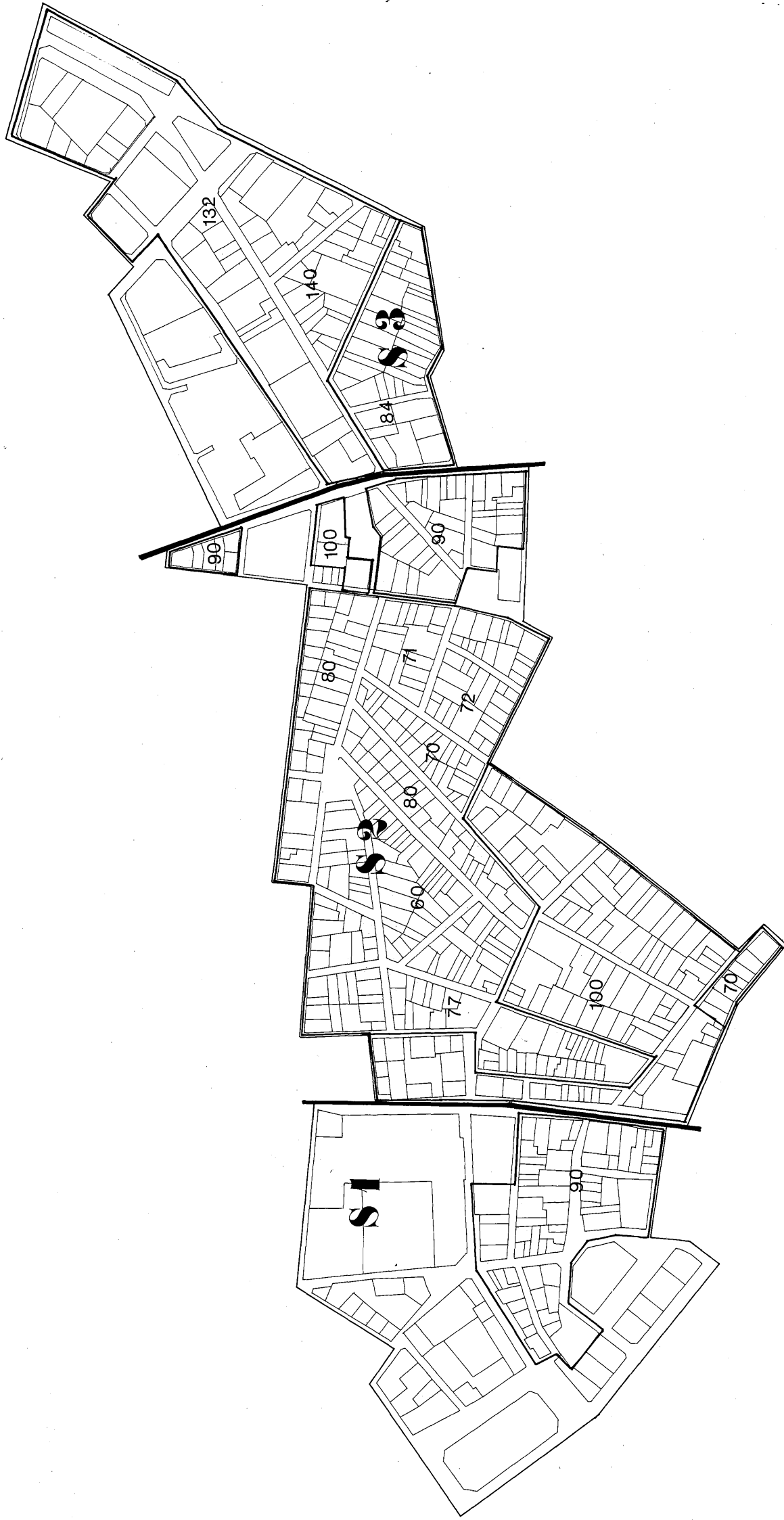
Por todo lo antedicho y de acuerdo con lo previsto ya por el Ministerio de Educación y Ciencia (Decreto publicado en el «Boletín Oficial del Estado», de fecha 20 de junio de 1972), se debe buscar la solución del problema escolar de la población del casco, **fuera de los límites del casco.**

Experiencias de este tipo las han realizado ya satisfactoriamente el Ministerio de Educación y Ciencia, instalando las edificaciones adecuadas dentro del anillo verde exterior a Madrid, e instalando un adecuado servicio de transporte colectivo para los escolares.

Sin embargo, creemos que sí es muy importante solucionar, dentro del perímetro del Plan, las plazas necesarias para la edad preescolar.

A este respecto, entendemos que en las seis actuaciones por manzanas completas, debe dedicarse parte, o todo, del 5 por 100 de reserva de la edificabilidad total para uso de preescolar, guarderías, servicios municipales, lugares de reunión u otros servicios comunitarios de la ciudad.





Dichos locales deben ser ubicados en las plantas bajas y en directa conexión con zonas verdes y pasos porticados.

La edificabilidad total concedida en las 6 manzanas de actuación conjunta es de 108.321,78 m<sup>2</sup>.

5 % s/108.321,78 m<sup>2</sup> ... .. 5.416,099

### Normas de guarderías preescolares

Se estima la población infantil en edad preescolar en un 6 por 100 de la población total, por lo tanto, tendríamos una población total estimada de 1.680 niños. A razón de 3 m<sup>2</sup>/niño, esto supondría 5.040,00 m<sup>2</sup> dedicados a uso preescolar. Quedaría, pues, el problema preescolar prácticamente resuelto con la actuación conjunta de las seis manzanas «B».

**Nota:** Se estima el coeficiente de niños en edad preescolar en un número del 6 por 100, ya que entendemos como edad preescolar a los niños comprendidos entre los 3 y 6 años.

## DESARROLLO OPERATIVO SEGUIDO EN EL PLAN DE MALASAÑA PARA DESDENSIFICAR EL SECTOR

El desarrollo del estudio ha sido el siguiente:

Se inicia previamente un análisis tipológico de viviendas, en cuanto a superficie media. Por medio de equipos municipales de información actuando sobre el terreno, se forman estadillos completos del número de viviendas existentes en cada finca, los locales comerciales, industrias y su clase.

Dividiendo los metros cuadrados totales construidos destinados a viviendas por el número total de viviendas existentes en la manzana, obtenemos la superficie media de vivienda.

El análisis de la variación de dicha superficie media, por manzanas, nos proporciona un plano sumamente expresivo en cuanto a distribución de tipología de viviendas.

Dentro del perímetro abarcado por el Plan de Malasaña, encontramos una zona —aproximadamente la zona central del sector— en que la superficie media de las viviendas es muy baja, de 75 a 85 m<sup>2</sup>. Corresponde dicha zona al sector históricamente ocupado por clases sociales de nivel económicamente más bajo, características que se han venido transmitiendo a través de los años. A esto se une una red viaria sumamente estrecha y la ausencia total de zonas verdes, correspondiendo las densidades más altas de toda la zona, que asciende a casi 1.200 h/Ha.

En los alrededores de las calles de Fuencarral, San Bernardo y Pez, que hace cien años era una zona de gran valor residencial, las superficies medias aumentan sensiblemente hasta los 110 m<sup>2</sup>. Se encuentran aquí también antiguas casas solariegas y algún palacio.

Por último, las superficies medias más altas se encuentran en la zona definida por la calle de Hortaleza, San Mateo, Mejía Lequerica y Santa Bárbara. Aquí las superficies medias superan los 140 m<sup>2</sup>, como corresponde a la época en que fueron construidas y su claro carácter de Ensanche.

Después de este breve análisis y de cara a lograr el objetivo de desdensificación, aparece como claro que la reducción del volumen no es suficiente si no se garantiza al mismo tiempo la reducción de uso, es decir, del número total de viviendas.

En el caso de un Plan de reforma interior, como es el de Malasaña, la fijación de una superficie mínima en las Ordenanzas o, de un número máximo de habitantes por Ha., no es suficiente ni adecuado.

La experiencia nos demuestra la dificultad de controlar en realidad la superficie mínima de las viviendas en el período de su construcción y la fijación de una norma con un número máximo de habitantes por Ha., tiene como consecuencia inmediata el excedente de un volumen edificable que se destina a otros distintos usos, principalmente oficinas, que no son adecuadas para el carácter que debe tener un Barrio predominantemente residencial.

Después de varios tanteos nos aparece como solución idónea la **reducción del volumen edificable «relacionándolo» con la correspondiente reducción de uso.**

*El Plan Malasaña divide la zona de actuación en tres sectores. En el Sector 2 están incluidas las seis manzanas "B". Se han señalado las superficies medias de viviendas según datos elaborados por la Gerencia Municipal de Urbanismo.*

Los diversos tanteos nos demostraban que, en diferentes manzanas, para un igual coeficiente de reducción de edificabilidad (volumen) **la compartimentación del volumen (edificabilidad) restante en viviendas de 60 m<sup>2</sup> (módulo mínimo) ofrecía diferentes números totales de viviendas, que unas veces eran superiores a las existentes y otras inferiores.**

Encontramos muy pronto la clave: **la reducción del volumen edificable debe ser proporcional a un índice que es el cociente de dividir la superficie del módulo considerado como vivienda mínima, y la superficie media de la vivienda en la manzana considerada.**

Ponemos un ejemplo:

Sea un cuadro que suponemos la edificabilidad S1 (suma de todos los metros cuadrados o volumen) existentes en una manzana cualquiera, actualmente compartimentada en viviendas existentes de superficie «A».

Si queremos lograr otro cuadro de superficie S2 (edificabilidad de proyecto), con igual número de viviendas, **pero de una superficie (a) que consideramos como mínima (60 m<sup>2</sup> construidos, que incluyen parte proporcional de escaleras, ascensores, portales y servicios comunes, con lo que la superficie útil no llegaría a 50 m<sup>2</sup>).**

La relación deberá ser:

$$S2 = \frac{a}{A} \cdot S1$$

Lo que, aplicado a todas las manzanas, teniendo en cuenta la relación  $\frac{a}{A}$  que nos muestra el estudio tipológico de viviendas, nos proporciona una reducción de la edificabilidad con las mismas viviendas, pero de superficie mínima.

Como es de notar, la reducción real es tal, que la reducción de las hipotéticas viviendas mínimas es menor que las existentes, según se desprende de los datos numéricos que se acompañan.

Evidentemente, si el módulo mínimo fuera superior a 60 m<sup>2</sup>, la reducción sería mayor.

Con este procedimiento no existe lugar a errores. Sin fijar superficie mínima de vivienda o habitantes/Ha., y aplicando lisa y llanamente la Ordenanza municipal correspondiente, las viviendas resultantes nunca serán superiores a las programadas y, en muchos casos, inferiores.

Dicha reducción de edificabilidad se logra fundamentalmente a costa de fijación de alineaciones interiores (patio de manzana) adecuadas.

El plan fija el número de plantas por la regla del promedio de alturas, de manera que una nueva edificación nunca sobrepasará las plantas que ahora tiene.

Por lo tanto, la única variable es el fondo edificable.

Hacemos notar que este desarrollo operativo es aplicado por igual a las manzanas «A» y «B».

La diferencia fundamental entre ambas es el sistema de actuación. En las «B» (6), la actuación será rápida, entre 5 y 10 años, creando zonas verdes, guarderías, residencias de ancianos, zonas porticadas, pequeño comercio (como el que ahora existe) y **con menos viviendas de las actuales.**

En las «A» (40), la actuación será muy lenta, ya que solamente un 5 por 100 de ellas se encuen-

A			

S1

a			

S2

Zonas Verdes Públicas (estado actual) y manzanas tipo "B". (De la Gerencia Municipal de Urbanismo). Las manzanas tipo "B" equivalen al 9,2 por 100 de la superficie del Polígono.





tra fuera de línea (por alineaciones exteriores), ya que el Plan de Malasaña **contiene estudios jurídicos que garantizan que las alineaciones interiores «no» dejarán fuera de ordenación las fincas, total o parcialmente, afectadas por ellas.** Quiere esto decir, que no se incorpora al Plan ningún elemento acelerador exterior al componente humano del mismo, al no suponer, «en modo alguno», la extinción de los actuales contratos de arrendamientos.

Es más, al reducirse de forma drástica el volumen edificable, se actúa como medida disuasoria sobre los propietarios y constructores, que para construir tendrían que lanzar a los inquilinos sin rescisión de contrato, y, por lo tanto, con indemnizaciones acordadas con estos mismos inquilinos.

Después de esta introducción se acompaña estudio detallado, por manzanas, y tablas de resultados obtenidos.

### ESTUDIOS DE DENSIDADES DE USO POR MANZANAS

Los estudios de densidades por manzanas, base previa a los resultados obtenidos, en los que se comprueba la desdensificación de uso en todo el polígono, se han realizado en base a las siguientes premisas, describiendo a continuación el método general seguido para todas ellas, antes de pasar al estudio particularizado de cada una de ellas.

Partimos de una serie de datos que poseemos con bastante exactitud, desde luego más que suficientes para llegar a unos resultados aceptables.

1.º De la información realizada sobre el terreno por equipos de Información Municipales, obtenemos los siguientes datos (existen estadillos detallados por manzanas y postales):

- a) **Número de comercios existentes y su clase.**
- b) **Número de industrias existentes.**
- c) **Número de viviendas existentes.**

Esta información suma de las informaciones recogida para cada postal, nos da el total de comercios, industrias y viviendas en cada manzana, además de otros usos distintos que puedan existir.

2.º **Superficie total edificada en la actualidad.** Esta superficie se obtiene según medición sobre plano parcelario 1:500, sobre manzanas completas.

Sobre la superficie total edificada (metro cuadrado suma de todas las plantas) se establece la siguiente hipótesis:

En las manzanas del casco antiguo, que afecta al Plan Malasaña, el uso predominante es el de vivienda.

En las plantas bajas, existen comercios (sobre todo en las fachadas recayentes a calles de cierta importancia), pero, desde luego, no en la cuantía suficiente para ocupar la totalidad de la planta baja.

Por lo tanto, la hipótesis de **reparto actual** de uso residencial, se distribuye de la siguiente manera:

Planta baja:	60 por 100 comercial.
	40 por 100 residencial.
Plantas restantes:	Uso residencial.

En algunas manzanas el uso comercial aumenta algo sobre el 60 por 100 de la hipótesis de cálculo admitido.

Sin embargo, hay que hacer notar que, siendo el objetivo de este estudio de comprobación de no aumento de las densidades residenciales (número de habitantes totales por manzana), la hipótesis admitida no pone en el caso más desfavorable de cara a la obtención de resultados lo más reales posibles.

Obtenemos así, por cada manzana, **un número total de metros cuadrados existentes** dedicados al uso de vivienda.

Dividiendo el número total de metros cuadrados existentes (vivienda) por el número total de viviendas (existentes), obtenemos una media de x metros cuadrados que nos muestra las dimensiones de la vivienda media en la manzana considerada.

Pasamos ahora a examinar los **datos del Plan.**

1.º De la medición sobre plano 1:500, obtenemos una edificabilidad total (metros cuadrados suma de todas las plantas).





En las manzanas B (proyectadas en un promedio de seis plantas) la hipótesis del reparto por plantas es como sigue:

Planta baja:

Comercio, portales, escaleras, servicios comunes y pasos porticados,  $100/6=16,666$ .

Planta primera:

Oficinas y estudios,  $100/6=16,666$ .

Plantas restantes:

Vivienda,  $66,666$ .

Esta será, previsiblemente, la distribución más común cuando los nuevos edificios sean construidos, según la experiencia nos ha demostrado. Sin embargo, para ponernos en el caso más desfavorable, supondremos la construcción de los edificios sin el admitido uso de oficinas en la planta primera, es decir, con arreglo a esta otra hipótesis:

Planta baja:

Comercial, 14 por 100 de la edificabilidad total.

Resto plantas:

Vivienda, 86 por 100 de la edificabilidad total.

El paso siguiente y final consiste en obtener, por manzanas, el número de viviendas total, que resultará de dividir ese 86 por 100 de la edificabilidad total destinado a vivienda por un módulo standard, que, también poniéndonos en la situación más desfavorable, hemos fijado en  $60\text{ m}^2$  y es tomado como media de las seis manzanas. Es previsible que en algunas se construyan apartamentos algo menores (no mucho más), pero también lo es la construcción, con bastante frecuencia probablemente, de viviendas de tipo medio de 100 a  $120\text{ m}^2$ . Por lo que creemos que la adopción del módulo de  $60\text{ m}^2$  es correcto y puede considerarse (dado su carácter de promedio) como módulo mínimo.

La recién descrita sistemática de cálculo, aplicada a cada una de las manzanas B, es la siguiente:

#### MEDIA SOBRE SEIS MANZANAS «B»

	Viviendas actuales	Viviendas proyectadas en $\text{m}^2$		
		85 $\text{m}^2$	75 $\text{m}^2$	60 $\text{m}^2$
B	406	207	234	294
I	206	135	173	192
II	168	130	146	183
F+G	215	131	149	186
E+C+D	326	204	231	289
K	340	288	326	407
Viviendas, total	1.661	1.095	1.259	1.551
Reducción media de uso		35,08 %	24,55 %	10 %

Hacemos notar, como ya se ha recalcado en la exposición del planteamiento de la hipótesis, **que estos resultados se obtienen dedicando la edificabilidad total al uso de vivienda**, excepción hecha del 14 por 100 en planta baja, **que con seguridad** siempre será dedicado a un uso distinto del residencial.

#### MANZANAS «A»

El método operativo ha sido el siguiente:

1.º Con el mismo procedimiento empleado en las manzanas «B», de la medición sobre plano 1:500, obtenemos una edificabilidad total (metros cuadrados suma de todas las plantas) existente.

La hipótesis de reparto **actual** de usos, es el siguiente:

Planta baja:

40 por 100 residencial.

60 por 100 comercial y otros usos.

Plantas restantes:

residencial.

Obtenemos así un número total de metros cuadrados dedicados a vivienda (metros cuadrados construidos).

Dividiendo esta edificabilidad entre el número total de viviendas existentes, obtenemos la **superficie media de la vivienda existente en la manzana**.

2.º Análogamente a lo realizado con las manzanas «B», de la medición sobre plano 1:500 (proyecto), obtenemos una edificabilidad total (metros cuadrados suma de todas las plantas). En estas manzanas tipo «A», a diferencia de las «B», el promedio general de alturas en todo el polígono es de cuatro plantas. Sobre esta base, la hipótesis de reparto de uso por planta, es la siguiente:

Planta baja:

Comercio, portales, oficinas y otros usos,  $100/4=25$ .

Plantas 1.ª, 2.ª y 3.ª:

residencial.

Omitimos aquí la posibilidad de que en la planta 1.ª se ubiquen oficinas, para ponernos en el caso más desfavorable. De manera que los cálculos de proyecto que se especifican más adelante se efectúan de acuerdo con la hipótesis de:

Residencial: 75 por 100.

Comercio y otros usos: 25 por 100.

El paso siguiente y final consiste en calcular, por manzanas, el número total de viviendas, que resultará de dividir ese 75 por 100 de la edificabilidad total, destinado a vivienda, por un módulo que hemos fijado en  $60\text{ m}^2$  ( $60\text{ m}^2$  construidos con p.p. de servicios comunes, lo que daría una superficie útil mucho menor).

Es previsible que, en la realidad, la superficie media de la vivienda sea bastante mayor, por lo que estimamos la adopción de los  $60\text{ m}^2$  como módulo mínimo correcto.



D7904739

20ª CLASE

DON ANTONIO VAZQUEZ DE CASTRO Y SARMIENTO, Doctor Arquitecto, en calidad de Decano Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, ante V.E. comparece y como mejor proceda DICE:

Que por medio del presente documento represento y en cumplimiento de lo establecido en la Ley de 13 de mayo de 1956, en su modalidad de reforma interior, según el artículo 12 de la misma Ley. Además, el Plan se acoge expresamente a los contenidos de los artículos 13, 14 y 18 de la precitada Ley, configurándose en la modalidad de Plan Especial. Abarcando simultáneamente dos tipos de enfoque, pues el artículo 14 nos remite a la temática de conservación de Patrimonio histórico-artístico, mientras el 18 se refiere a la mejora del medio urbano, rural e industrial:

— Se nos plantea el Plan como referente a un polígono simultáneamente dotado de interés en su conservación y necesitado, al mismo tiempo, de mejora. No obstante, en ningún lugar de la documentación del Plan, se nos justifica el porqué de dichas calificaciones, ni lo que es más importante, hasta qué punto o nivel se superponen o anulan.

b) En cuanto al aspecto formal y metodológico en que el Plan se nos plantea, hacemos constar que existen graves lagunas en ambos aspectos.

— Formalmente, consideramos muy seria la carencia de un estudio económico a fondo, no sólo de los medios que conforme a la Ley

TEXTO DE LA ALEGACION  
PRESENTADA POR EL COAM  
ANTE EL AYUNTAMIENTO  
DE MADRID en relación  
con el plan parcial de  
ordenación urbana para  
el sector de MALASANA.

# TEXTO DE LA ALEGACION PRESENTADA POR EL COAM ANTE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID en relación con el plan parcial de ordenación urbana para el sector de MALASANA.

## 1. ANALISIS DEL PLAN, DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL Y METODOLOGICO

Comenzaremos por hacer un breve comentario sobre el planteamiento formal y metodológico del Plan, para adentrarnos posteriormente en su contenido.

a) El Plan se plantea como Plan Parcial, por lo que se definirá por el artículo 10 de la Ley del Suelo, de 12 de mayo de 1956, y en su modalidad de reforma interior, según el artículo 12 de la misma Ley. Además, el Plan se acoge expresamente a los contenidos de los artículos 13, 14 y 18 de la precitada Ley, configurándose en la modalidad de Plan Especial.

Abarcando simultáneamente dos tipos de enfoque, pues el artículo 14 nos remite a la temática de conservación de Patrimonio histórico-artístico, mientras el 18 se refiere a la mejora del medio urbano, rural e industrial:

— Se nos plantea el Plan como referente a un polígono simultáneamente dotado de interés en su conservación y necesitado, al mismo tiempo, de mejora. No obstante, en ningún lugar de la documentación del Plan, se nos justifica el porqué de dichas calificaciones, ni lo que es más importante, hasta qué punto o nivel se superponen o anulan.

b) En cuanto al aspecto formal y metodológico en que el Plan se nos plantea, hacemos constar que existen graves lagunas en ambos aspectos.

— Formalmente, consideramos muy seria la carencia de un estudio económico a fondo, no sólo de los medios que conforme a la Ley

«deberán quedar afectos a la ejecución del Plan», sino también de cuál pueda ser la repercusión económica en toda la vida urbana y social del barrio, como consecuencia de la aplicación del Plan.

- Igualmente preocupante nos parece la carencia absoluta de una Información Urbanística sobre la realidad del polígono, que al ser parte de la trama antigua de la ciudad, ofrece una gran complejidad en un tejido de usos y relaciones, **que deberían necesariamente condicionar** el contenido posterior del Plan, y, por lo tanto, ser previamente conocidos.

Más aún, si el polígono se considera simultáneamente conservable y mejorable y siendo funciones antitéticas, no sabemos hasta dónde alcanza cada una de ellas.

Estas dos deficiencias formales constituyen, además, infracción de la Ley del Suelo (1956, aplicable en este caso), ya que expresamente se exigen como documentación del Plan parcial en el artículo 10. Y aún con mayor razón, si el Plan se acoge a los artículos 13, 14 y 18 de la misma Ley, pues, la denominación de especial implica una especial profundidad en el estudio del Plan.

En un segundo orden de nivel, por ser consecuencia de lo anterior, pero que debe ser mencionado, encontramos la falta de previsión de dotaciones de servicios públicos, preceptivamente establecidas en el artículo 10, d).

- Pese a su proximidad a las instalaciones del centro comercial y de actividades de Madrid, que supone una abundante dotación en una serie de aspectos, el sector de Malasaña es preferentemente residencial, y en él no se encuentra una serie de servicios básicos para la población residente, en especial los servicios sociales y asistenciales de tipo no lucrativo (guarderías, residencias de ancianos, parques, etc.). Ni el Plan analiza este aspecto, ni evalúa el estado de dichos servicios, ni hace precisión alguna en tal sentido.

La falta de esquemas de servicios de infraestructura, si bien usualmente se viene prescindiendo de ellos en Madrid por la complejidad de diversas competencias que los afecta, no está tampoco justificada.

- Siquiera un estudio de la situación actual de estos servicios y su crítica con vistas al futuro y a lo proyectado, es estrictamente exigible, conforme a la Ley.

El nivel de lagunas expositivas es, en ocasiones, sorprendente.

No figuran en el Plan datos específicos que definan:

- Superficie total del polígono en que se actúa.
- Superficies de los terrenos edificables, de los viales y de los libres, antes y después de aplicar el Plan.
- Población residente en el polígono.
- Capacidad de población que se asigna al polígono.

- Número de fincas afectadas por correcciones viarias o de alineación.

- Superficie que representan estas fincas en proporción al total.

Sobre estos aspectos y algunos otros, añadimos al final del presente escrito algunos apéndices que puedan orientar, al que lo desee, en este sentido.

Resumiendo, la calidad formal y metodológica del Plan es muy baja. No es, sin duda, esta circunstancia privativa de este Plan parcial, sino genérica de todos los que se están realizando para la ordenación de la capital de España. Y aún con frecuencia, usual en el resto del territorio nacional, cuando del tema de Reforma Interior de poblaciones se trata. Aún así, dicha deficiencia es aplicable a este Plan en concreto y no porque sea frecuente deja de ser una clara infracción.

## 2. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN

Los objetivos expresos del Plan son los siguientes:

1. Desdensificación.
2. Creación de nuevas zonas verdes.
3. Supresión de la Gran Vía Diagonal.
4. Saneamiento del Sector.
5. Control máximo de uso tanto residencial como comercial y semipúblico.
6. Conservación del carácter ambiental e histórico.
7. Elevación de los niveles de las viviendas.
8. Máximo control de tráfico y aparcamiento.
9. Movilización urbanística del sector, mediante la elección de un sistema de actuación adecuada. (Hemos numerado los objetivos para una más cómoda referencia posterior).

Ya dijimos anteriormente que la principal debilidad que encontramos en este Plan es la carencia de un análisis a fondo de la realidad del sector en estudio (que se reflejaba en la no existencia de una Información Urbanística).

**Todo Plan urbanístico referente a un sector urbano existente con anterioridad al Plan, debe tener como paso previo el estudio de la realidad de ese sector, de ese estudio se obtendrán los objetivos del Plan.**

Al no existir dicho estudio previo, los objetivos son dispares y algunos discutibles y negativos. Faltan otros que, sin duda, la realidad del sector demanda.

A nivel de su mera enunciación, consideramos como primera motivación del Plan la supresión de la Gran Vía Diagonal, largos años proyectada y nunca realizada. Este objetivo es indudablemente acertado, y cumple, a este respecto, ma-



nifestar nuestra satisfacción ante la definitiva desaparición de esa vieja fisura urbanística.

- La teoría de las Grandes Vías, nacida el pasado siglo y continuada vigorosamente durante el presente, nunca pasó de significar una brutal destrucción del meollo de las ciudades y una muy ventajosa operación económica de carácter especulativo, revalorizando, en favor de unos pocos, el valor urbano de un trozo de ciudad, creado durante generaciones por sus habitantes, y previo al desalojo de sus legítimos usuarios. La desaparición de la última Gran Vía, pendiente sobre Madrid, debe ser acogida con aplauso y sin reservas.

En la misma línea positiva deben citarse los objetivos 2, 5, 6, 7 y 8, al menos en su nivel de enunciado.

En la realidad del Plan, no obstante, el objetivo 2, obtención de espacios verdes, se maneja prácticamente como arma para el desalojo de los actuales habitantes, y lo mismo puede decirse del 7.

Lo que nos lleva a hablar conjuntamente de los objetivos 1 y 9, cuyo mero enunciado es discutible, y del 4, que después de su primer análisis también lo es.

El objetivo 1 propone la desdensificación. Lo que significa pura y simplemente desalojo y traslado de parte al menos de la población residente.

Los objetivos 2 y 7 proponen la creación de zonas verdes y la mejora del nivel de las viviendas. Pero, si para crear las zonas verdes y mejorar las viviendas es preciso, previamente, expulsar a la población allí asentada, dejan de parecer beneficiosos los objetivos.

¿Mejora para quién? El que se vea compulsivamente desalojado no considerará, sin duda, mejora a dichas actuaciones.

El objetivo 9 nos parece peligroso a todas luces. ¿Qué necesidad existe de movilizar una zona que ha quedado remansada entre otras de carácter congestivo elevadísimo y que debido a su carácter residencial y la baja movilidad de sus habitantes significa el único factor de equilibrio de la zona centro? Creemos que el análisis a fondo de la realidad del sector y su entorno hubiera conducido, sin duda, a esta conclusión o a alguna semejante.

Es preciso bajar aquí a su enunciado más general.

**La realidad de un sector urbano estabilizado la compone aún más que su trama y estado físico, su población. No sólo los edificios y las calles, la gente es la ciudad.**

El sector urbano ha sido elaborado y enriquecido por los que en él han vivido y viven. El que lo habita ha forjado su trama de hábitos y relaciones entrelazándose con los de sus convecinos. Eso es la vida urbana, eso es un patrimonio de los habitantes, que no les debe ser quitado, pues les pertenece.

Todo el grupo de objetivos que ahora estamos comentando prescinde de este hecho. Parece moverse sobre un sector teórico, vacío, más o menos valioso en el aspecto estético. Y quita y pone patios o edificios o espacios libres, pero sin considerar que los que deberían ser sus destinatarios, es decir, sus habitantes, han de ser desalojados (**irreversiblemente**), para que esas supuestas mejoras se produzcan.

**No habrá mejora si el elemento más importante del sector urbano, su población, tiene que ser expulsado previamente para producirla.**

Algo ha fallado en ese razonamiento, si es que existe, para producir tal resultado.

**A no ser que se esté haciendo, consciente o inconscientemente, un juego distinto: desalojar a una población de recursos económicos relativamente escasos, de una zona donde disfruta de una serie de ventajas que no tendría en el extrarradio (proximidad al centro, al trabajo, etc.) para poder negociar y vender esas ventajas a otros que las puedan comprar más caras.**

El objetivo 4, saneamiento del sector, da por sentado un hecho que ni se estudia ni se cuantifica. ¿Tiene, realmente, que ser saneado el sector Malasaña? Y en caso afirmativo, ¿en qué medida? ¿o a qué ritmo?

- La edificación del sector es efectivamente, antigua en buena parte. Las calles no son autopistas, el nivel higiénico de las viviendas es relativamente bajo (sólo relativamente); las instalaciones higiénicas son incompletas, suelen faltar grandes espacios de ventilación; en cambio, el aislamiento técnico y acústico es generalmente muy bueno, la calidad de muchos espacios interiores es buena o muy buena. Todo esto debe evaluarse antes de hablar de sanear el sector.

Los objetivos que, en principio, apuntamos como positivos deben, de todas formas, pasarse también por la óptica del análisis del sector en su realidad actual, o pierden gran parte de sus ventajas.

- Zonas verdes; sí pero no a cambio de desalojar a los vecinos. Se precisaría un estudio más matizado y una política articulada de adquisiciones o aún expropiaciones de fincas con uso escaso o indebido dentro de la trama. **Es absurdo valorar un barrio completo como si fueran solares. No lo son. Los usos actuales valoran o hacen rechazables las diferentes instalaciones que existen.**

La política de adquisiciones o expropiaciones debe dirigirse expresamente hacia las instalaciones con usos indebidos o poco significativos en lugar de hacerlo indiscriminadamente sobre toda

la trama urbana. Si la vivienda es el uso preferente del sector y el Plan lo reconoce como adecuado, evitemos desmontar viviendas existentes, en tanto no se agote un período de vida útil.

- Control de usos; de acuerdo, pero sin pasar previamente por destruir indiscriminadamente los que ya hay.
- Conservación del carácter ambiental e histórico; sin duda ninguna. Pero también de la población, que es en mucha parte ambiente e historia.
- Elevación de los niveles de las viviendas; correcto, pero de las viviendas que hay y para sus usuarios. Sería absurdo hacer tabla rasa de un patrimonio inmobiliario existente, y mejorable con inversiones menos cuantiosas que la remodelación (eso sí, lamentablemente, también menos susceptibles de beneficios especulativos).
- Control de tráfico y aparcamiento; el recurso más eficaz sería precisamente, no movilizar el sector como se pretende con el objetivo 9. Los problemas de tráfico y aparcamiento son, en su mayor parte, generados por otras zonas y no precisamente por la planificada en este caso. Sus necesidades internas en este aspecto son de solución abordable, si no se pretende utilizar el sector para alojar lo que ya no cabe en la zona de Gran Vía y de rechazo revitalizar ésta.

### 3. ANALISIS DEL CONTENIDO DEL PLAN

El Plan implica un alto grado de desalojo de población y actividades coherentemente con su no valoración de la población residente ni de la realidad actual del barrio.

Aquí radica, a nuestro entender, su principal defecto, y toda su construcción puede criticarse sobre ese punto de vista.

Analizados en el punto anterior los objetivos como simple enunciado, pasamos ahora a contemplarlos de nuevo, junto con otros aspectos contenidos o no en el Plan, pero esta vez, no en un enunciado sino en la forma que realmente presentan en el Plan.

#### 3.1. Desdensificación y afectación de fincas y construcciones

Ya queda dicho como nos identificamos totalmente con la supresión de la Gran Vía Diagonal. Pero una de las razones para suprimirla era la extensa afectación que producía en fincas y propiedades, justificada por una finalidad que en realidad era dañina para la ciudad. Suprimida la Gran Vía este Plan conserva, sin embargo, un porcentaje muy elevado de afectación de fincas y propiedades, con lo que la ganancia de suprimir la Gran Vía queda reducida a no crear un elemento urbano inadecuado; pero la afectación

extensiva de fincas se mantiene y eso es un hecho igualmente rechazable.

Un buen comentario al concepto de desdensificación: no lo vemos realmente justificado. Es evidente que en ordenaciones nuevas no deben plantearse densidades de ocupación tan elevadas como las que el sector presenta; pero sin reducir la densidad implica expulsar a los residentes y destruir el patrimonio inmobiliario en zona ya consolidada y que realmente funciona, la desdensificación debe rechazarse. El interés de los residentes es prioritario y debe respetarse, **mientras no sean ellos mismos los que quieran mudarse a otra zona.** Es decir, el cambio puede admitirse al ritmo normal de sustitución de edificios, **pero sin introducir ningún elemento de aceleración o desequilibrio exterior al sistema.**

El porcentaje de fincas afectadas por el Plan (que resultan fuera de ordenación por tanto) es de 73,5 por ciento sobre el total de fincas del sector. Además, habría que matizar que respecto a la incidencia real sobre la población ese porcentaje se aumenta, dado que en la primera fase del segundo sector, las parcelas afectadas, que son la totalidad de las que configuran las manzanas, manifiestan el índice de densidad **más alto de toda la zona**, según reconoce la Memoria del Plan.

Traduciendo a proporción superficial la afectación por fuera de ordenación en el polígono, obtenemos los siguientes porcentajes:

- 60 por ciento de la superficie total edificable si incluimos en el conjunto de la última los edificios institucionales o declarados de interés en su conservación.
- 81 por ciento si excluimos esos edificios (nada significativos si el análisis se centra en torno a las viviendas).

Se comprueba con esto, que una de las características principales del Plan es la de desalojar de la zona a un porcentaje muy amplio de los actuales usuarios.

**Suprimida la Gran Vía Diagonal el carácter de afectación masiva y de desalojo se perpetúa en la nueva redacción del Plan.**

Por otro lado, la supuesta desdensificación, ni siquiera se produce realmente.

El Plan contempla una reforma del volumen de edificación con una disminución considerable del volumen edificado. Pensamos que las alturas previstas son correctas, y que en las manzanas no sometidas a intervención inmediata la confección general de los volúmenes de edificación también lo es.

No obstante, consideramos: que la disminución del volumen de edificación no implica una disminución real de la densidad de la zona, porque una tipología edificatoria como la existente, se articula, por término medio, en torno a viviendas con una muy complicada adecuación compositi-

va que conduce a viviendas de tipo amplio y la nueva tipología parte de considerar superficies de 60 metros cuadrados distribuidos «racionalmente» con lo que la rentabilidad del acoplamiento es mucho más alta que en la situación presente.

### 3.2. Equipamiento Cívico de la Zona

En el Plan, a través de los documentos que lo componen, se comprueba una absoluta carencia en la dotación de equipo urbano, tanto en el orden cívico como en el asistencial (guarderías, colegios, lugares de reunión, etc.); sin embargo, en la Memoria del Plan, en su hoja 1, en el capítulo de «Antecedentes» del mismo, se rechaza la vigencia del Plan de la Diagonal por no prever un equipamiento cívico siendo ésta una de entre varias de las opciones que motiva que se le desestime. Con independencia de las distintas normativas legales, es técnicamente obligado que este aspecto quede resuelto en cada plan que se formule.

Más aún, dentro de la estricta ortodoxia legal del Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976) se dictamina la obligatoriedad de proceder al equipamiento en todas las «concentraciones urbanas sociales organizadas **sea cual fuere su tamaño**», como explica el punto III.3 en la página 48.

En el Plan Parcial que comentamos, sin embargo, no existe ni análisis del equipamiento actual, ni estudio de déficits de previsión, por tanto, de cual debe ser ese equipamiento en el futuro o de cómo se obtenga (en el Plan las únicas previsiones se concretan en un 10 por ciento de locales comerciales ante un 70 por ciento de viviendas y un 20 por ciento de oficinas).

De entre los edificios que se conservan en la actual circunstancia, se mantiene la Iglesia de San Ildefonso, resolviéndose el equipamiento religioso, asimismo, quedan en la zona pensiones y residencias que resuelven el problema del alojamiento de viajeros (si bien, en el Plan no se justifica), pero queda absolutamente insatisfecho el equipamiento escolar, asistencial (guardería y residencia de ancianos), las necesidades de lugares de reunión, etc.

Para que el Plan sea aceptable, deberá estudiarse debidamente este punto.

### 3.3. Conservación del carácter histórico de la zona

El Plan que se pretende aprobar apunta entre sus objetivos prioritarios el proceder a una modificación en la zona que permita conservar su carácter histórico.

Una estructura histórica es una articulación viva y explicable de sucesos funcionales y formales que en este caso concreto, se vertebran en torno a la composición urbana y arquitectónica, como primer elemento que definiría esta estructura.

Entendemos que la conservación del carácter histórico de la zona se consigue por la conservación de las estructuras formales y funcionales que mantienen vigente su actividad, sometién-

dolas a un proceso de mejora en su equipo, pero en modo alguno, una estrategia de actuación que pretenda la finalidad antedicha, podrá intervenir erradicando las estructuras que se pretenden conservar, sustituyéndolas por otras, ajenas a la realidad del sector.

Así pues, consideramos que la conservación del carácter histórico de la zona ha de ser el objetivo real y a cumplir por la estrategia del Plan que se trata de aprobar, pues la lesión sobre este carácter histórico implica la destrucción de una etapa de la ciudad, que permite que la actual configuración urbana de Madrid se entienda como una unidad histórica.

Prescindir de la configuración formal de un momento de su desarrollo supone una lesión grave para la ciudad, cuando entendemos que un factor positivo en la composición urbana es que la ciudad se recuerde a sí misma a través de las distintas etapas históricas de su formación.

Una trama urbana cuya formación en el tiempo es compleja, en la que prácticamente la totalidad de sus puntos urbanos de interés están cargados de significación histórica, cuya tipología de viviendas es una de las más interesantes en Madrid, donde ha habido un proceso de modificación de los tipos, antes distintas calificaciones del uso, que convierten la zona en un laboratorio urbano de especial interés..., toda alternativa de diseño que pretenda conservar el carácter histórico, deberá pasar por un estudio sistemático de la tipología urbana existente (algo que no existe en este Plan). Asimismo, sería necesario un análisis teórico a nivel urbano sobre la trama existente, de cara a determinar sus posibilidades de modificación a través de operaciones que no fueran únicamente la expropiación y el derribo. En resumen, la intención de conservación propugnada por el Plan es laudable y necesaria. Pero estimamos que se queda muy corta en la práctica, al defender algunos elementos físicos sueltos, para destruir, al mismo tiempo, la trama total de funcionamiento del sector y afectar a la mayor parte de su edificación y estructuras.

### 3.4. Zonas verdes y patios de manzana

El Plan establece, como uno de sus objetivos, la dotación de zonas verdes y su ofrecimiento como bien colectivo a la ciudad.

Esta intención la entendemos como algo laudable, aunque debe estar matizada por la calidad de las zonas verdes ofrecidas, su rentabilidad como bien público y el coste social que supone su ejecución.

Nos encontramos, en resumen, con unas zonas verdes públicas que, en parte, aprovechan zonas que ya existen (ver Apéndice 2) puesto que el Plan contea entre zonas verdes que ofrece a la ciudad, el parque que rodea a la antigua Universidad Central de San Bernardo, cuya creación por el Ayuntamiento de Madrid, es decisión anterior a la redacción del Plan, así como zonas verdes ya configuradas como son: los bulevares de Santa Bárbara, la Plaza de San Ildefonso, el Jardín del Palacio ubicado en Fernando VI, y los jardines del Arquitecto Pedro Ribera, lo cual constituye una parte importante de la cesión.

Resumiendo todo esto, el ofrecimiento de zonas verdes para la ciudad es de 12.389 m.<sup>2</sup>, formada por una serie de islotes (194 m.<sup>2</sup>, 270 m.<sup>2</sup>, ...) y unas fajas de 75 m. de longitud por 2,5 m. de anchura y de 100 m. × 21 m., cesiones éstas de carácter más ornamental que de uso real; dudamos que colocar un islote de 158 m.<sup>2</sup> en la calle de Hortaleza sea una operación muy útil. Si de estos 12.389 m.<sup>2</sup> descontamos dos zonas verdes calificadas como «públicas» y que están alojadas en el interior de manzanas de edificación casi cerrada (aunque una de ellas se deba a una decisión del Area anterior al Plan) nos resulta que el ofrecimiento **absolutamente real** de zona verde pública es de 7.519 m.<sup>2</sup>, y ante esto resulta evidente que para conseguir tales resultados **no** vale la pena abordar un Plan de tal envergadura y, menos aún, en uno de los sectores más ricos, tipológicamente hablando, de Madrid.

Dado que lo que esta operación implica es proceder a una expropiación masiva.

Consideramos positiva la creación de patios interiores de zona verde privada en el interior de las manzanas, que funcionen como zonas de juego y descanso separados del tráfico, siempre y cuando las alineaciones que configuren estas manzanas **únicamente afecten a los edificios de nueva planta**.

Siguiendo una línea progresivamente aceptada y perfectamente compatible con la legislación vigente, los cambios de alineación pueden afectar sólo a obras de nueva planta, con lo que no se desvalorizan los existentes y se permite que la reforma de la trama, en la medida en que se vaya produciendo, lo haga a un ritmo natural, motivado sólo por el proceso de renovación de edificios deteriorados, y no por factores externos.

**Tan lógico es obtener patio de manzana en nuevas construcciones, como ilógico sería empeñarse en crearlo sobre las existentes, a costa de su derribo obligatorio.**

Por otro lado, consideramos fundamentalmente negativo que se proceda a expropiar, en la mayor parte de las manzanas de intervención inmediata, la **totalidad** de las parcelas existentes de cara a conseguir más zonas verdes de uso privado que, además, obligan a formalizar unos bloques en edificación abierta que lesionan gravemente la trama urbana y mínimamente inciden en el beneficio real, en nuestra opinión, del interés colectivo.

### 3.5. Control de Usos

El único control de usos que el Plan desarrolla se concreta en especificar el 70 por ciento de viviendas, el 20 por ciento de oficinas y el 10 por ciento de comercios. Consideramos que una comunidad urbana «usa» algo más que la vivienda, la oficina y el comercio, porque no son únicamente mantenerse, trabajar y comprar, las funciones de un hombre; por lo tanto, consideramos

que realmente el Plan «controla» los usos, pero prescinde de una consideración general en la alternativa en torno a las reales necesidades de servicios exigibles para una comunidad urbana. Por otra parte, dudamos realmente de la capacidad de ejercer un control «real» sobre los porcentajes de uso previstos en el Plan. Su ocupación de viviendas por oficinas, estudios, gabinetes profesionales, gestorías, etc..., es un hecho perfectamente comprobado en el centro de Madrid.

El verdadero control de los usos lo produce la limitación física de que puedan desarrollarse. En otras palabras, cualquier aumento, por ejemplo, de accesibilidad de tráfico o de zonas de aparcamiento, produciría un aumento de la demanda de transformación de viviendas en oficinas.

Reducir la capacidad de acceso y aparcamiento a lo necesario para los usos actuales (predominantemente de vivienda) es la única garantía de que se controle el uso. Y ese control de uso, es a su vez, la única garantía de que el sector funcione razonablemente para fines residenciales, que son los más adecuados no sólo para sector en sí, sino para un papel en el conjunto de la ciudad (sector residencial, con usos entremezclados del tipo de comercio y esparcimiento especializado, de gran variedad y escasa generación de tráfico).

### 3.6. Modificación y mejora del tráfico y del aparcamiento

El Plan modifica en algunos aspectos el actual trazado viario, lo cual realmente no incide de manera importante, en un primer enjuiciamiento, en el trazado viario del centro de Madrid y su uso. Determinar exactamente las influencias posibles de esta modificación, unida a la modificación de los usos comerciales de la zona, supondría la aplicación sistemática de un modelo matemático, que determinará de una manera mínimamente explícita las modificaciones que este rediseño puede implicar.

Naturalmente, previo a evaluar el impacto de los cambios proyectados, **habría que saber para qué se hacen.**

**El sector se encuentra defendido por su difícil accesibilidad en vehículo privado, frente a su buen servicio de transporte público.**

**Más que mejorar, habría que dificultar el paso y estacionamiento de vehículos que provengan de sectores próximos congestionados, y por tanto, ajenos al funcionamiento del sector en sí mismo.**

### 3.7. Aspectos urbanísticos y sociales

El problema del barrio como consecuencia del deterioro de su edificación y del envejecimiento de su zonificación urbanística debe observarse bajo un triple aspecto:



1. **Organizativo.** Esto es: qué mejoras pueden obtenerse para la ciudad mediante una intervención en el sector considerado, teniendo en cuenta que, debido a la evolución de otras zonas de la misma, ha variado la relación de interdependencia que éstas poseían entre sí.

2. **Ambiental.** Relativo a los cambios que introduce la propuesta en el tejido y ambiente urbano.

3. **Vivencial.** Ya que como consecuencia de la degradación física de los inmuebles y la elevación del nivel de exigencia de los usuarios a través del tiempo, disminuye el grado de habitabilidad de la edificación. Debe procederse entonces a las renovaciones y dotaciones de servicios necesarios que mantengan un grado de habitabilidad actualizado.

El nuevo Plan supone una sustitución del tejido urbano envejecido por otro, renovándolo en sus características constructivas, de diseño, ambientales, etc. Vamos a ver en qué medida afecta a cada uno de los aspectos del problema:

1) En cuanto al aspecto organizativo. Si bien es contemplado en la propuesta en términos generales, también es cierto que en sus consecuencias, el Plan es ajeno al mismo, no siendo considerado esto entre los objetivos de la propuesta. El barrio es contemplado bajo una óptica principalmente aislada que se ciñe al sector estrictamente marcado, olvidando que éste tiene su existencia relativizada al resto de la ciudad.

En consecuencia: **El nuevo Plan se encierra sobre sí mismo no trascendiendo ningún beneficio para la ciudad. Al contrario, se rompe el equilibrio existente con el resto, con perjuicio del sector y de la ciudad.** Lo cual debe implicar dificultades para conseguir la expropiación forzosa, ya que según el artículo 349 del Código Civil, «nadie podrá ser privado de su propiedad sino por la autoridad competente y por **causa justificada de utilidad pública**, previa siempre la correspondiente indemnización».

Y según el artículo 32 del Fuero de los Españoles, del 17 de julio de 1945, párrafo 2.º, «nadie podrá ser expropiado sino por **causa de utilidad pública o de interés social** previa la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las Leyes».

Contemplado esto en la Ley de Expropiación Forzosa del 16 de diciembre de 1954, artículo 1.º, reglamento de aplicación del 26 de abril de 1957. Entendiendo que son obras de utilidad pública las definidas en la Ley de enero de 1879: «Las que tienen por objeto proporcionar **al Estado, a una o más provincias, a uno o más pueblos**, cualesquiera usos o mejoras que cedan en **bien general**, ya sean ejecutados por cuenta del Estado, provincia o pueblo, ya por compañía o empresas particulares debidamente autorizadas», y entendiéndose que existe causa de interés social cuando el propietario incumpla la utilización de un bien en el **sentido positivo de una determinada función social**, declarado por Ley o por Decreto del Consejo de Ministros dentro de un plazo específicamente fijado (artículos 71 a 75 de la Ley de Expropiación Forzosa del 16 de diciembre de 1954).

El supuesto interés social o utilidad pública no queda en ningún lugar probados. Es más, estimamos que un estudio objetivo, referido a una serie de aspectos del Plan, demostraría exactamente lo contrario.

2) En cuanto al aspecto ambiental. El nuevo Plan tiene su esfera de actuación en un tejido urbano, que a pesar de los profundos cambios que se efectuaron en las zonas próximas, tienen una gran persistencia histórica. Dispone de una tipología edificatoria importante que califica la trama urbana y una configuración ambiental característica del viejo Madrid.

La pretensión de conservar el carácter de la zona, se lleva a cabo en el nuevo Plan mediante una serie de medidas que, a nuestro entender, son deficientes y, en muchos casos, inadecuada.

Consideramos que es válida la conservación de algunos edificios y fachadas propuesta por el Plan, sin embargo, éste no realiza un estudio serio sobre tipologías edificatorias, de diseño, etc.; no analiza la posibilidad de remozamiento en edificios afectados por vejez o deterioro, no examina el interés de la conservación y revitalización de valores ambientales cuya vigencia persista. Por otro lado, no prevé claramente su canje por otros nuevos valores, limitándose a dar indicaciones parciales, en algunos casos insuficientes (limitación de altura) y, en otros casos, claramente inadecuada (alteración de la trama y de la escala mediante la creación de supermanzanas con bloques abiertos, ampliación indiscriminada de viales, sin atender a las características particulares de cada caso, deficiencia de equipamiento, como falta de guarderías y escuelas). Todo ello, parece que es debido al interés por conseguir unas zonas verdes de difícil valoración por su fraccionamiento, pero que en cambio implican la expropiación y el desalojo de una buena parte de los habitantes de la zona y la desarticulación del tejido urbano. Al equipo urbano actual puramente local (comercio y talleres de carácter doméstico) se prevé sustituirlo por un 10 por ciento comercial, y un 20 por ciento de oficinas, sin especificar su categoría y esfera de influencias y sin prevenir sus necesidades de aparcamiento, en su totalidad.

Esto resulta de una consideración simplista del problema: la de que éste se resuelva mediante la simple sustitución de lo viejo por lo nuevo, por lo que el nuevo Plan supone (sobre todo en las manzanas de tipo B) una pérdida de los valores ambientales, visuales y urbanísticos de la zona, sin una clara previsión de nuevos valores.

3) En cuanto al aspecto vivencial. La renovación no es una operación inevitable. En el caso de considerar que ésta es insustituible (alegando motivos de envejecimiento, higiene, escasez de equipos...) habrá que dilucidar su sentido y su contenido y, sobre todo, las consecuencias sobre los habitantes de la zona a renovar y, más particularmente, sobre las clases sociales con menos recursos.

Hay paralelismos evidentes entre el reajuste del valor inmobiliario y financiero y el reajuste (saneamiento y mejoramiento) urbanístico de la zona.

La renovación puede aparecer menos como una política contra la insalubridad que como una operación financiera, social y económica.

#### 4. CONCLUSIONES

- El planeamiento sobre un sector totalmente habitado, de gran valor histórico y cultural, y de intensa vida urbana, debe partir de su conocimiento exhaustivo, extrayéndose los objetivos del Plan a partir de ese conocimiento.

La respuesta raramente será la remodelación, rotura o desalojo. Un sector de estas características tiene siempre su propio ritmo de renovación y cambio, que no debe forzarse.

- No se puede mejorar (supuestamente) la estructura urbana de un sector urbano a costa de desalojar a la práctica totalidad de sus habitantes.

- Un plan de reforma interior en un barrio tan cuajado y vivo de una ciudad debe constar de una amplísima información sobre su realidad, y una parte ejecutiva muy breve, muy pensada y nada espectacular (respetuosa). No se trata de demostrar nada, sino de mejorar la vida urbana de sus habitantes.

- No trabajamos sobre cifras, baremos ni planos. El material que se maneja en Urbanismo son hombres viviendo en sus casas, locales, comercios, actividades, todos ellos con su marco físico. Hacen falta serias consideraciones antes de alterar esa realidad, que, en principio, tiene derecho a pervivir.

#### 5. Impugnación

Nuestra impugnación no es a la totalidad del Plan. Su intención básica de suprimir la Gran Vía Diagonal, y una serie de aproximaciones específicas nos hacen considerarlo como mejorable si se incorporan una serie de aspectos a su redacción: no obstante, en su forma actual, sí lo consideramos rechazable.

Propugnamos su modificación en medida que podría conducir, incluso, a la repetición de la **Información Pública**. Pero sin romper la unidad de su tramitación.

## 6. Alegaciones

**Primera.** Debe aportarse un estudio económico completo sobre las repercusiones reales que el Plan propuesto produce sobre este sector de la ciudad y sus habitantes y sobre el conjunto de la ciudad.

**Segunda.** Debe aportarse un estudio financiero de los medios económicos para realizar el Plan y **afectarlos formalmente a su realización.**

**Tercera.** Debe realizarse una Información Urbanística que aclare, ante el Órgano promotor del Plan y la opinión pública, cuál es la realidad del sector y justifique los objetivos a cumplir. Con toda la complejidad que supone el tratarse de un sector histórico, totalmente habitado y con una vida urbana propia.

**Cuarta.** Debe hacerse previsión y reserva de terrenos o de edificios destinados al servicio de equipamiento social comunitario.

**Quinta.** Debe analizarse y criticarse el estado de la infraestructura, proponiendo las soluciones que en su caso se precisan.

**Sexta.** Deben recogerse expresamente, en cuadros o esquemas, las características numéricas de extensión, población, superficies y usos de distinto tipo, antes y después del Plan, para un mejor entendimiento.

**Séptima.** Los objetivos del Plan deben ceñirse a los resultados de la Información Urbanística, es decir, deben justificarse expresamente, en función de la realidad del sector.

**Octava.** Debe llevarse hasta el final lo implicado en la supresión de la Gran Vía Diagonal, es decir, extremar el respeto por la población y usos existentes, como posición previa y final del planeamiento.

**Novena.** Los objetivos deben imponer mejora para la ciudad, y en particular, para los ocupantes del sector del que se trata. Y no una supuesta mejora teórica o académica, pero prescindiendo de los intereses de los implicados.

**Décima.** Debe buscarse la creación de zonas verdes, en la proporción que sea compatible con la preservación física del barrio, de su trama urbana y de sus habitantes. Debe perseguirse ese objetivo por actuaciones puntuales y, a ser posible, dirigidos sobre usos inadecuados o indiferentes, evitando los desalojos excesivos de viviendas.

**Undécima.** Debe regularse el uso de modo consciente de la realidad del sector y su entorno, procurando defender las funciones específicas del barrio y evitando las que sean distorsionantes.

**Duodécima.** Debe preservarse la integridad histórica y ambiental del sector y con ella su población, en lugar de protegerse elementos sueltos.

**Decimotercera.** Debe arbitrarse una política de ayudas y protecciones que permita mejorar el patrimonio de viviendas e inmuebles, en lugar de destruirlo.

**Decimocuarta.** Debe controlarse el tráfico y aparcamiento en función de las necesidades del sector y no de zonas congestionadas próximas. Ello podría implicar incluso medidas de limitación para el tráfico ajeno al sector.

**Decimoquinta.** **Propugnamos expresamente que se suprima el sistema B y se regule la totalidad del sector por el sistema A.** (Esto implicaría también modificar el diseño en las manzanas tipo B).

**Decimosexta.** **El sistema A, que debería ser el único utilizado, debería recoger expresamente la validez de las variaciones de alineación sólo para las obras de nueva planta no creando afectación alguna sobre la edificación existente, excepto los casos aislados y específicos que justificadamente lo requieran.**

**Decimoséptima.** Debe estudiarse expresamente la estructura urbana actual, y reflejarse expresamente la proyectada, en el caso de que se proyecten cambios. Debe procurarse servir al esquema actual de funcionamiento del sector, completándolo y haciéndolo más cómodo y grato (en lugar de destruirlo). En virtud de lo anterior,

**Suplica** a V. E. tenga por presentado este escrito y por formuladas las anteriores alegaciones, en impugnación del Plan Parcial de Ordenación que la Gerencia Municipal de Urbanismo ha redactado para el sector de Malasaña y, en su día, dictar la resolución que corresponda, por lo que se retire el referido Plan a los efectos de que se reestructure y complete, en forma más acorde con las necesidades de la zona y con las normas jurídicas en vigor. Madrid, treinta de septiembre de mil novecientos setenta y cinco.

**Excmo. Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Madrid.**

# Sobre la Renovación urbana: Malasaña

En el centro de Madrid, entre los barrios de Argüelles y Salamanca, subsiste una antigua zona, que por sus características estructurales no se ha visto afectada en la misma medida que las otras zonas centrales por las transformaciones propias del «gran centro urbano». Sus calles estrechas y de difícil trazado, y su construcción, densa, antigua y no muy bien conservada, la han dejado libre del tráfico ajeno a la zona y de la invasión «terciaria» que se apodera de los locales que rodean a la Gran Vía.

Los grandes almacenes, los cines, el autobús, el metro... están a la vuelta de la esquina, pero «dentro» de la vida del barrio conserva todas las características del antiguo «Barrio de los Chisperos», en medio de una ciudad que crece a su alrededor con un ritmo acelerado.

Y son precisamente estas características: dificultad para el tráfico rodado, alta densidad y envejecimiento de la zona, las que justifican la elaboración por la Gerencia Municipal de Urbanismo de un **Plan de Ordenación Urbana para el Sector de Malasaña**, por el cual, y para la consecución de sus objetivos (1), el barrio deberá desaparecer, es decir, su estructura física construida (46 manzanas de las que solamente se conservarán algunas fachadas de «valor histórico»), sus habitantes (unas 30.000 personas a las cuales las indemnizaciones propuestas no alcanzarán para pagar los precios de las nuevas viviendas y mucho menos para reinstalar sus negocios) y con ellos, la vida y la historia de la zona.

Una vez más, comprobamos que la renovación no se limita a la transformación de los muros y las calles, sino que «afecta profundamente a un grupo humano, provocando o acelerando una mutación de estructurales locales y sociales; sus efectos sobrepasan ampliamente el estrecho campo de la vivienda y deben ser estudiados como una forma particular del cambio social en general» (2).

Para H. Coing, existen dos tipos de reformas urbanas; la renovación tipo «Haussman», planificación urbana fundada sobre el prestigio y la táctica política, y de otra parte, la «renovación por razones de higiene», que tiene como origen el mal estado de las viviendas y su excesiva densidad. Curiosamente en el caso del barrio de Malasaña, se han sucedido los dos tipos de renovación, ya que en un primer tiempo (años 40), fue planeado el Proyecto de Gran Vía Diagonal, que atravesaba el barrio coincidiendo exactamente con las 46 manzanas que actualmente se intentan renovar, esta vez ya, «por razones de insalubridad».

Vemos así que, de una u otra forma, la renovación inmobiliaria se ha unido a la renovación urbana, la planificación, al urbanismo. La renovación no es cualquier cambio del espacio. Es una operación de planificación urbana desde el momento en que es una intervención que surge del aparato del Estado. Por renovación urbana, entendemos pues «una intervención del aparato de Estado sobre la estructura urbana, tendente a cambiar la ocupación de un espacio ya construido, sus funciones, y/o su contenido social» (3).

Para D. Gosselin (4), desde el momento que «la ciudad es el campo de enfrentamiento social de la clase dominada y la clase dominante, que se



reconoce en la imagen que quiere dar de la ciudad ... la renovación será la **imagen urbana** de un aspecto de las luchas sociales ... la capa social dominante se apropia de la ciudad, aunque no resida en ella, concentra fuerza y poder lanzando a la periferia todo lo que no es parte integrante de ella misma».

Haciendo un resumen de las consecuencias comunes a las operaciones de renovación en varios países, tendríamos:

- Modificación del contenido y de las actividades del barrio.
- Desaparición de la industria (por traslado a provincias o al extrarradio) y terciarización inmediata del barrio.
- Desaparición de las viviendas sociales y de los equipamientos colectivos.
- Segregación social (y racial).
- Desaparición del pequeño artesanado y del comercio local.
- Aparición de grandes cadenas comerciales y comercios de lujo.
- Desarrollo de la especulación inmobiliaria en la periferia de la renovación.

Evidentemente en cada uno de los casos y, según los criterios específicos, la renovación se centrará preferentemente en alguno de estos puntos (problemas raciales en EE.UU., problemas de segregación frente a los emigrantes extranjeros en el caso de Francia o Alemania...). De cualquier forma, y en cada caso concreto, la planificación urbana es «la intervención del sistema político, sobre una realidad dada para contrarrestar los desfases existentes en el sistema; la localización y el tipo de desfase explicarán el lugar y la forma de la intervención. El estado de la estructura social, es en última instancia, la causa estructural que llevará a dar un contenido preciso a la operación urbanística» (5).

En los **Estados Unidos**, la renovación urbana es uno de los pilares de la ideología tecnocrática de la reforma social a través de «soluciones concretas». Todo ello coordinado con las medidas de prevención de los conflictos raciales, ya que la centralidad urbana —afirma M. Castells— se ha descompuesto y desconcentrado en nuevas formas adaptadas a la región metropolitana, y ya que los cambios de la población en la ocupación de las ciudades centrales corresponde a la evolución social profunda de la sociedad americana, la renovación urbana, no puede, por sí sola, invertir la tendencia, pero sí puede intentar efectuar la planificación del espacio necesaria para que el proceso no provoque mayores transformaciones. «La renovación urbana (en EE.UU.) es en realidad el mecanismo de ajuste para permitir, socialmente, el paso entre dos formas urbanas: la gran ciudad industrial y la metrópoli... La política de renovación urbana está aquí estrechamente unida a la política racial americana y a la llamada «lucha contra la pobreza». ¿Cómo desplazar los «slums» de las minorías para permitir salvaguardar ciertas funciones urbanas, sin agravar las tensiones, pero sin dañar tampoco a la empresa privada, clave del programa de renovación?» (6).

En el caso de **Francia**, la renovación se encuentra entre las diversas formas de urbanización

del estadio monopolista (7), proceso en el cual el capital inmobiliario se enfrenta de la forma más dura a la propiedad del suelo pre-capitalista (artesanos), no monopolista (pequeñas industrias) y no capitalistas (trabajadores propietarios de sus propias viviendas y pequeños rentistas), que son los que se encuentran normalmente concentrados en los sectores a renovar...

La renovación en **Francia**, es pues, de una forma privilegiada, un proceso en el cual el capital monopolista va a invertirse para tratar de obtener un beneficio extra suplementario por la desvalorización o la acaparamiento de una parte de la renta del suelo debida al antiguo propietario. Esta misma posibilidad de una desvalorización impuesta a la propiedad del suelo, supone que sean puestos a disposición del capital, medios legales de coacción, así como los instrumentos de drenaje y de transferencia adaptados a una verdadera «explotación».

En **España**, no está estudiado todavía el mecanismo de la renovación urbana, pero, en un sistema de capitalismo de Estado, que tiene la fuerza como principal argumento, puede prescindirse fácilmente de las sofisticaciones a nivel de enunciados y a nivel de los instrumentos legales. La lucha contra cualquier tipo de organización de base, mantenida a lo largo de todos estos años, reporta aquí sus mayores ventajas. Se llevan a cabo operaciones de renovación de gran envergadura, como en el caso del barrio de Salamanca (donde el ritmo de demolición es de un edificio por día durante los últimos tres años) sin que en ningún momento se hable de programa de renovación.

Bien, pero en el caso de Malasaña, sí se habla de renovación urbana. Las razones: falta de espacios verdes, dificultades de tráfico y envejecimiento físico y «social» de la zona (este último considerado como muy grave). La base legal para la actuación: los criterios de **Saneario y reformas interiores** señalados en los artículos 13, 14 y 18 de la Ley del Suelo.

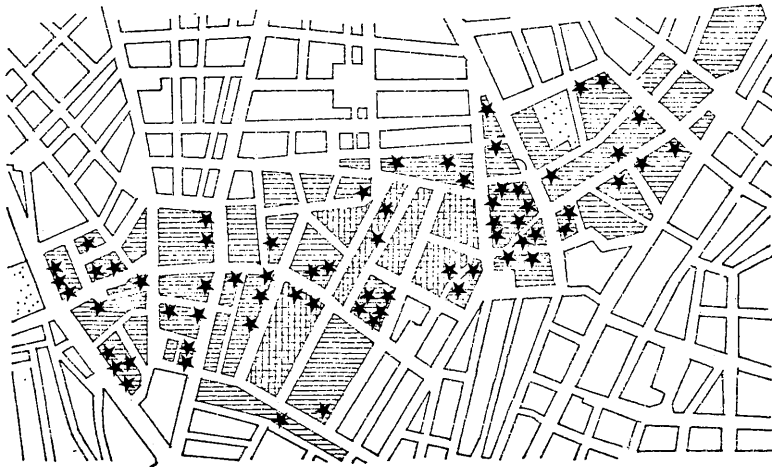
Una característica común a todas las operaciones de renovación, es que «basándose en una política contra la insalubridad, resultan ser siempre operaciones de reconquista de suelo urbano **social y económicamente** en una línea de reforzamiento de la centralidad de la ciudad» (8). En nuestro caso, el barrio de Malasaña, interpuesto entre los barrios burgueses de Argüelles y Salamanca, ha aparecido siempre como un obstáculo a la cohesión del centro de Madrid. En la Memoria Descriptiva del Plan de la G. M. U., la zona se divide en tres sectores, el primero de ellos unido a la Plaza de España y con la antigua Universidad de San Bernardo en el centro, adquiere un carácter «histórico» respetándose muchas de sus fachadas. El tercero, que finaliza en la glorieta de Alonso Martínez, es según la Memoria «el sector más agraciado de toda la zona». Aparece así el segundo sector, como el punto negro de la operación, «calles estrechas, fuertes desniveles topográficos, pocos edificios de interés... y uno de los polos de mayor densidad de habitantes de todo el casco antiguo de Madrid». Dentro de él, se encuentran las seis manzanas «tipo B» que «por sus características físicas, situación de polos de máxima densidad, mal estado de conservación y ausencia importante de valores artísticos y ambientales, pueden ser objeto de un tratamiento conjunto...» (9).



- Aves, carnes, embutidos, huevos
- ★ Pescados y mariscos
- Mercado

Manzana Tipo A

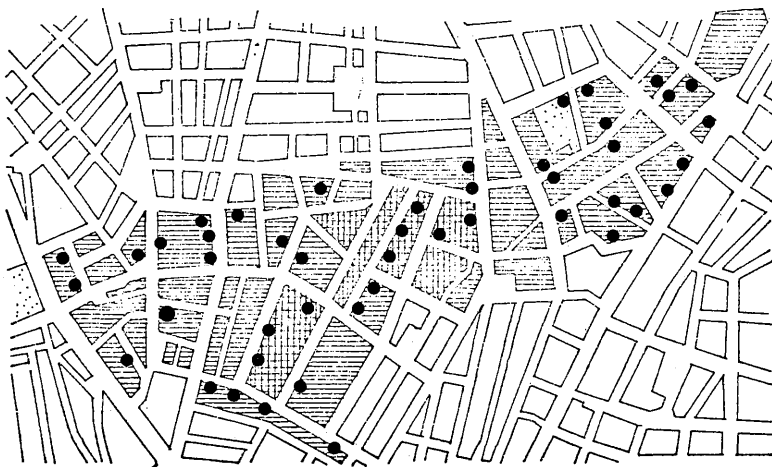
Manzana Tipo B



- ★ Confección, tejidos, alfombras...

Manzana Tipo A

Manzana Tipo B



- Librerías, Papelerías...

Manzana Tipo A

Manzana Tipo B

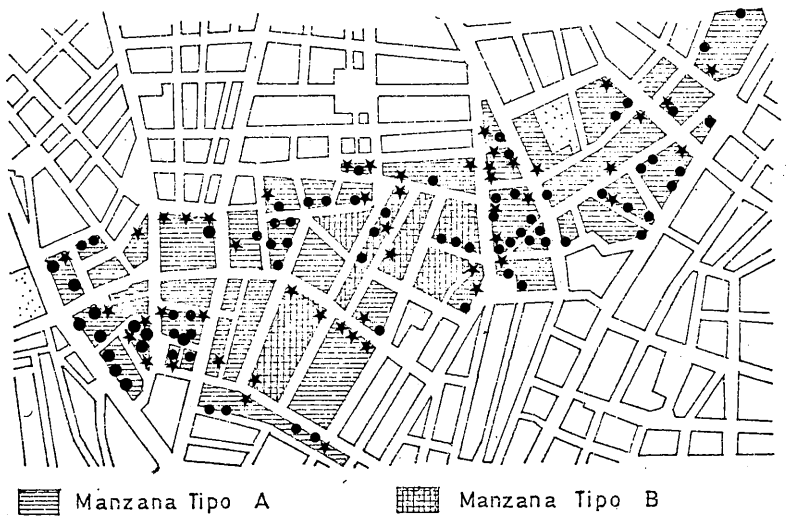


- Joyerías, artículos de regalo

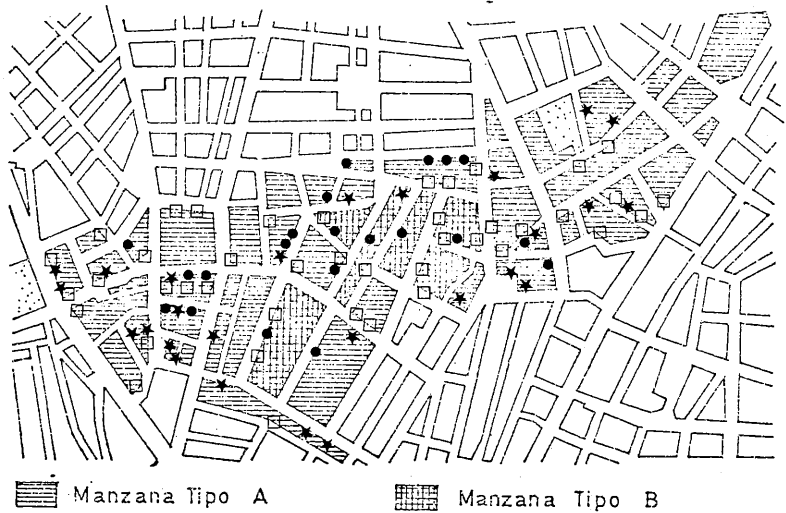
Manzana Tipo A

Manzana Tipo B

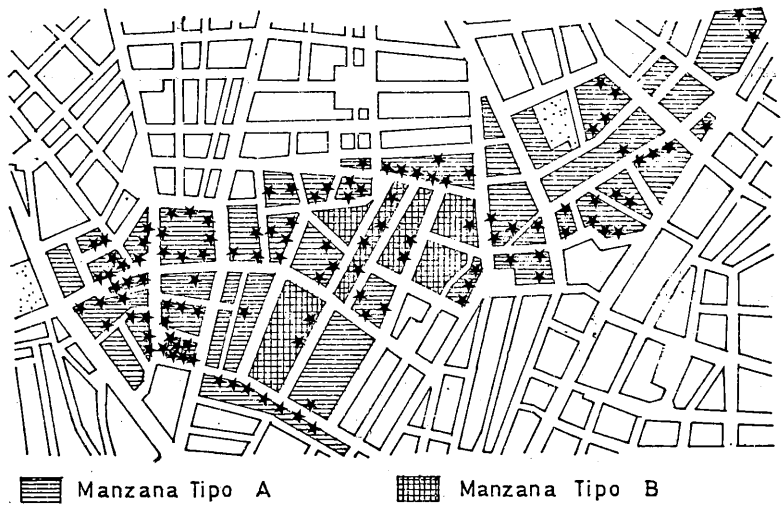
- Electrodomésticos
- ★ Droguería, Mercería



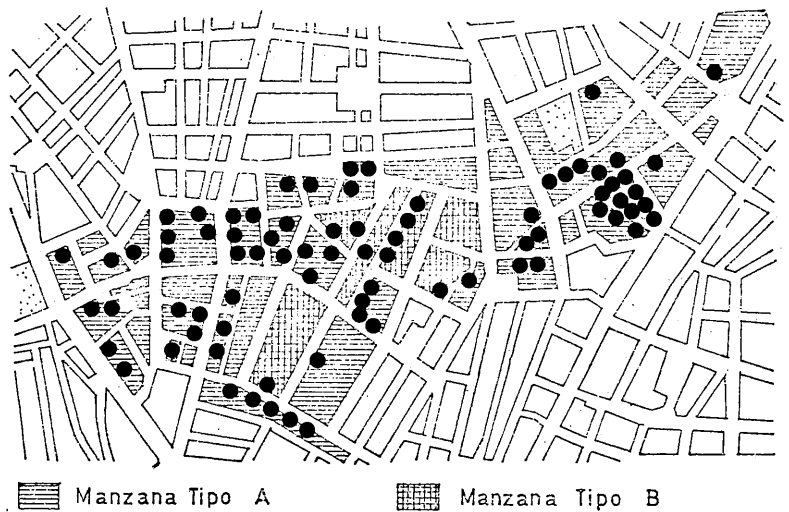
- ★ Bollos, Confiterías, Pastelería, Panadería
- Leche, queso, mantecas
- Ultramarinos, Comestibles



- ★ Cafeterías, Cafés, Bares, Restaurantes, Tabernas



- Hoteles/Pensiones



Este tipo de afirmaciones no puede dejar de sorprendernos, sobre todo cuando vemos, tanto en las alegaciones presentadas por el Colegio de Arquitectos de Madrid, como en las de la Asociación de vecinos del barrio, que uno de los puntos fundamentales para la impugnación del Plan, es precisamente la falta de un estudio previo de la zona. «El planeamiento sobre un sector totalmente habitado, de gran valor histórico y cultural, y de intensa vida urbana, debe partir de su conocimiento exhaustivo, extrayéndose los objetivos del Plan a partir de ese conocimiento... No se puede mejorar (supuestamente) la estructura urbana de un sector de la ciudad, a costa de desalojar a la práctica totalidad de sus habitantes. Un plan de reforma interior en un barrio tan cuajado y vivo de la ciudad debe constar de una amplísima información sobre su realidad...» (10).

Así, la primera de las alegaciones del COAM dice: «Debe aportarse un estudio económico completo sobre las repercusiones reales que el Plan propuesto produce sobre este sector de la ciudad y sus habitantes y sobre el conjunto de la ciudad».

Desde el punto de vista sociológico, el sentimiento de «pertenencia al barrio» es un fenómeno ambiguo. No coincide con la medida de la satisfacción o la insatisfacción personal. «Todo lo que se puede decir respecto a esto, afirma H. Coing, es que el 90 % de los habitantes no desean abandonar su barrio, lo cual no nos aclara todavía nada sobre las relaciones entre el individuo y el grupo». «Esta sensación de sentirse "en su casa" que experimentan los habitantes del barrio, tan difícil de analizar, revela poco a poco sus componentes; el poder de integración del barrio se descubre en primer lugar en estrecha relación con su **polivalencia**: en la medida en que las personas encuentran en el propio lugar la satisfacción para todas sus necesidades, trabajo, esparcimiento, distracciones, relaciones... es cuando se ven unidos al barrio por una multitud de lazos». Por otra parte, tendríamos el factor **estabilidad** (permanencia de la población en los mismos lugares a lo largo del tiempo) que aparece como una dimensión esencial para la integración. Pensamos que quizás sea esta larga permanencia en el barrio, a través de varias generaciones, lo que la G.M.U. califica como «envejecimiento social de la zona».

Pierre George, estima que se puede medir el grado de cohesión social de un grupo por la fidelidad de la población local con respecto a los comercios de compra frecuente que están a su disposición. En este sentido, el barrio de Malasaña presenta una diversificación del pequeño comercio difícil de encontrar en otra zona del centro de Madrid, a la vez que el abastecimiento cotidiano se realiza dentro del barrio con unas características peculiares que nos descubren la base de toda una red de relaciones personales. Analizando el cuadro del «lugar habitual de la compra de productos alimenticios» de la zona correspondiente al barrio, vemos que los hábitos de compra cotidiana no corresponden a los de ninguna clase social determinada, como ocurre claramente en otras zonas, siendo el emplazamiento del comercio (47,4 % de los casos) y la calidad de los productos (27,3 % de los casos), los móviles para la compra diaria.

**Lugar habitual de compra de los productos alimenticios (\*)**

	Carne	Pescado	Aves y huevos	Fruta y verdura
Mercados	60,8	65,3	65,8	64,8
Tiendas				
Especiales	33,8	33,3	31,5	31,1
Supermercados	4,1	1,4	1,4	2,7
Cooperativas	1,4	0,0	1,4	1,4
	100	100	100	100

	Legumbres y aceite	Bebidas	TOTAL
Mercados	44,0	33,8	55,8
Tiendas			
Especiales	45,3	56,3	38,5
Supermercados	8,0	7,0	4,1
Cooperativas	2,7	2,8	1,6
	100	100	100

(\*) Fuente: Atlas Comercial. Cámara de Industria y Comercio de Madrid.

Otra serie de datos dejan entrever algunos aspectos de esta «vida del barrio», el 91,7 % de las personas entrevistadas (11), afirman que no necesitan utilizar ningún medio de transporte para la compra de artículos de vestir y 93,4 % en el caso de compras de artículos para el hogar. Otro dato aún más sorprendente: entre el 10 y el 12,6 % de estas personas reconocen que el motivo principal para la elección de su lugar de compra son los regalos del vendedor. Resulta difícil pensar que solamente a unos metros de distancia se encuentra el núcleo de comercio «impersonal», los mejores Grandes Almacenes de la ciudad o las «boutiques» de superlujo. Imaginamos lo que un estudio a fondo de la vida cotidiana de esta zona podría descubrirnos sobre las relaciones de vecindario creadas a través de años de vida en común y que son capaces de mantenerse a lo largo del tiempo con una estructura propia, es decir, impropia del centro de una gran ciudad con las características del Madrid actual.

¿Qué quedará de todo esto una vez renovado el barrio? y aun en el caso de que la población actual fuese reinstalada otra vez en él, ¿qué ventajas obtendría? En el Plan de Ordenación está totalmente omitida la creación de centros culturales y docentes públicos o privados, así como templos, centros asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés público y social. ¿Qué tipo de población se espera que venga a instalarse en la zona? Evidentemente, con estas características dudamos que llegue a crearse una «zona residencial», a no ser «que se esté haciendo, consciente o inconscientemente, un juego distinto: desalojar a una población de recursos económicos relativamente escasos, de una zona donde disfruta de una serie de ventajas que no tendría en el extrarradio (proximidad al centro,



al trabajo...) para poder negociar y vender esas ventajas a otros habitantes que las pueden pagar más caras» (12).

El Plan de Ordenación de Malasaña, no es una excepción sino un ejemplo de lo que es la plani-

ficación urbana en nuestro país donde «los Planes pueden permitirse el lujo de no decir claramente nada de lo que son, y de no ser realmente nada de lo que dicen» (13).

Carmen GAVIRA

(1) Desdensificación. Creación de nuevas zonas verdes. Supresión de la Gran Vía Diagonal. Saneamiento del Sector. Control máximo del uso tanto residencial como comercial y semipúblico. Conservación del carácter ambiental e histórico de la zona. Elevación de los niveles de las viviendas. Máximo control del tráfico y del aparcamiento. Movilización urbanística del sector mediante la elección de un sistema de actuación adecuado.

(2) Henri Coing: «Renovation urbaine et changement social. Editions ouvrières, 1966.

(3) Manuel Castells: «La renovation urbaine à Paris». Mouton, 1973.

(4) D. Gosselin: «Renovation et pratique urbaine», en Architecture d'aujourd'hui, 169.

(6) Manuel Castells: «La rénovation urbaine aux E.E. U.U.». Espaces et Sociétés. 1970.

(7) D. Duclos: «Renovation urbaine et capital monopoliste à Paris». Espaces et Sociétés, núms. 13-14. 1975.

(8) D. Gosselin: «Op. cit.».

(9) G. M. U.: «Memoria descriptiva de Plan de Ordenación Urbana para el Sector de Malasaña».

(10) Alegaciones del COAM al Plan de Ordenación Urbana de la G. M. U.

(11) Atlas Comercial de Madrid. Encuesta sobre los hábitos de consumo. Cámara de Industria y Comercio de Madrid.

(12) Alegaciones del COAM.

(13) Manuel Paredes: «Afirmaciones y reflexiones sobre un plan con "mala saña"». Agradecemos al «Equipo de Urbanismo y Arquitectura» la información que nos han facilitado, especialmente la entrevista con M. Paredes.

## BIBLIOGRAFIA

COING, Henri: «Renovation urbaine et changement social». L'Ilot, núm. 4. París, 13.º Editions Ouvrières, 1966. París

COLOMBO, Eduardo; STORPOER-PEREZ, Daniel; ZAGNOLI, Mello: «Délinquance juvenile changement social et renovation urbaine. Ecole Pratique des Hautes Etudes. 1974.

RIDU, Annie: «Propriété foncière et processus d'urbanisation: Deux quartiers parisiens à la "Belle époque"». Centre de Sociologie Urbaine. París, 1973.

CASTELLS, Manuel; DELAYRE, Henri; DESSANE, Catherine; GODARD, Francis; O'CALLAGHAN, Chantal: «La renovation urbaine à Paris». «Structure urbaine et logique du clase. Enquête et analyse». París. Mouton, 1973.

DUCLOS, Denis: «Propriété foncière et processus d'urbanisation». «Deux operations de rénovation urbaine à Paris entre 1958 et 1971». Centre de Sociologie urbaine. 1973.

CHOMBART DE LAUWE, M. J.: «Dégradation du logement et ses conséquences» dans Chombart de Lauwe «Famille et habitation». París. CNRS, tomo I, Cap. 4, 1959.

SUDREAU, P.: «La rénovation de l'agglomération parisienne, les problèmes techniques administratifs et financiers qu'elle pose», en Revue de Science Financière, octubre-diciembre, núm. 4, 1958.

«La renovation urbaine». Séminaire et atekier d'urbanisme Tony Garnier. ENS des Beaux Arts. París, 1965.

«Urbanisme», n.º 81. Número especial sobre la Renovación Urbana.

«L'Habitation», 1964. Número especial sobre la Renovación Urbana. Compte-rendu du Colloque des 20-21-22 de abril 1964.

«L'Architecture d'aujourd'hui». Número especial sobre la Renovación Urbana, núm. 169, sept-oct., 1973.

CHAUDIÈRE, A.: «Rénover les centres des nos villes», en Revue de l'action populaire, sept-oct., 1965.

STEINEBACH: «La rénovation urbaine». Compte-rendu d'une conférence au CSTB, 1962.

AUBRY, R.: «Les aspects sociaux de la rénovation urbaine», en Revue de l'action populaire, sept-oct., 1965.

BOULAKIA, E.: «Les conséquences démographiques, économiques et sociaux de la rénovation de l'ilot 13 dans le 13.º Arr.». D.E.S. de l'Institut de Géographie Urbaine de París, 1963.

LURCART: «Conceptions et méthodes de la reconstruction de Maubenge». Démocratie nouvelle. Nov. 1960.

«Rapport sur les aspects sociaux, humains et psychologiques de la rénovation urbaine en Seine-et-Oise». Société d'Economie Mixte pour l'Équipement de l'Amenagement de la Seine-et-Oise. 1965.

THERY, J. F.: «Les habitants de la Cité Lesage-Bullourde». París, 11.º en «La vie urbaine», julio-sept., 1959.

BLONDEL, J. P.: «Hambourg, ou l'urbanisme selon son échelle», en «Habiter». Institut National Belge du Logement. Abril, 1963.

D'HAUCOURT, G.: «Les problèmes urbaines aux USA» en «Economie et Humanisme», dic. 1965. (Tiene una excelente bibliografía sobre la renovación en los Estados Unidos).

DELBO, C.: «L'Amérique en reconstruction» en «Revue Française de Sociologie», abril-junio, 1962.

HENDAHL, R.: «Urban Renewal». New York. Scarecrow Press, 1959.

JACOB, J.: «The death and life of great american cities». New York. Vintage Books. 1963 (Existe traducción en castellano).

«Rapport sur le cycle d'étude sur la rénovation urbaine» Congreso organizado en Ginebra por el Comité de l'Habitat de la Comisión Économique pour l'Europe. Gèneve. Nations Unies, 1961.

«La lutte contre les logements insalubres à Louvain», en «Habiter», Janvier 1958.

«Urbanisme», núms. 11, 55, 80, 81 y 84.

«Le moniteur des travaux publics et du bâtiment», números 11-6-1960, 2-7-1960, 10-6-1961, 15-7-1961, 27-11-1965, 18-11-1966, 4-9-1967, 9-9-1967, 11-11-1967, 6-1-1968.

ROSSI, P. H.; DENTLER, R. A.: «The politics of urban renewal, the Chicago findings». Glencoe. Free Press. 1961.

«Urbanisme des capitales», en L'Architecture d'aujourd'hui. Febr.-mar., 1960.

«Urban Renewal». Report of the international seminary on urban renewal, published by the International Federation for Housing and Planning. The Hayne, 1958.

VEREKER, C.: «Urban redevelopment and social change». 1961.

BOURY, P.: «La rénovation urbaine dans l'aménagement du territoire: ses origines, ses objectifs, sa technique, ses résultats, ses perspectives». Paris. Euro-Print, 1970.

CASTELLS, M.: «Vers une théorie de la planification urbaine». Sociologie du travail, 1969.

CASTELLS, M.: «Le centre urbain, projet de recherche sociologique. Cahiers Internationaux de Sociologie. 1969.

CASTELLS, M.: «La rénovation urbaine aux EE.UU.». Espaces et Sociétés, 1970 (tiene una excelente bibliografía comentada).

MILLARD, C.: «La rénovation urbaine», en «L'Urbanisme dans la pratique notariale». Congres des Notaires de France, 1961.

POISSONNIER, A.: «La rénovation urbaine», Paris. Berger-Levrault. Coll. L'administration nouvelle. 1963.

GODARD, F.: «La rénovation urbaine a Paris. L'operation Italie 13», Espaces et Sociétés, núm. 2, 1971.

CEAUX, J.: «Rénovation urbaine et stratégie de classe. Rappel de quelques aspects del'haussmanisation». Espaces et Sociétés, núms. 13-14, 1975.

DUCLOS, D.: «Rénovation urbaine et capital monopoliste a Paris». Espaces et Sociétés, núms. 13-14. 1975.

GODARD, F.: «La rénovation urbaine a Paris». Structure urbaine et lutte de classe», Paris. Mouton, 1973.

«La renovación de los centros urbanos». Documentos monográficos, núm. 36. Ministerio de la Vivienda. Madrid. (Bibliografía comentada).